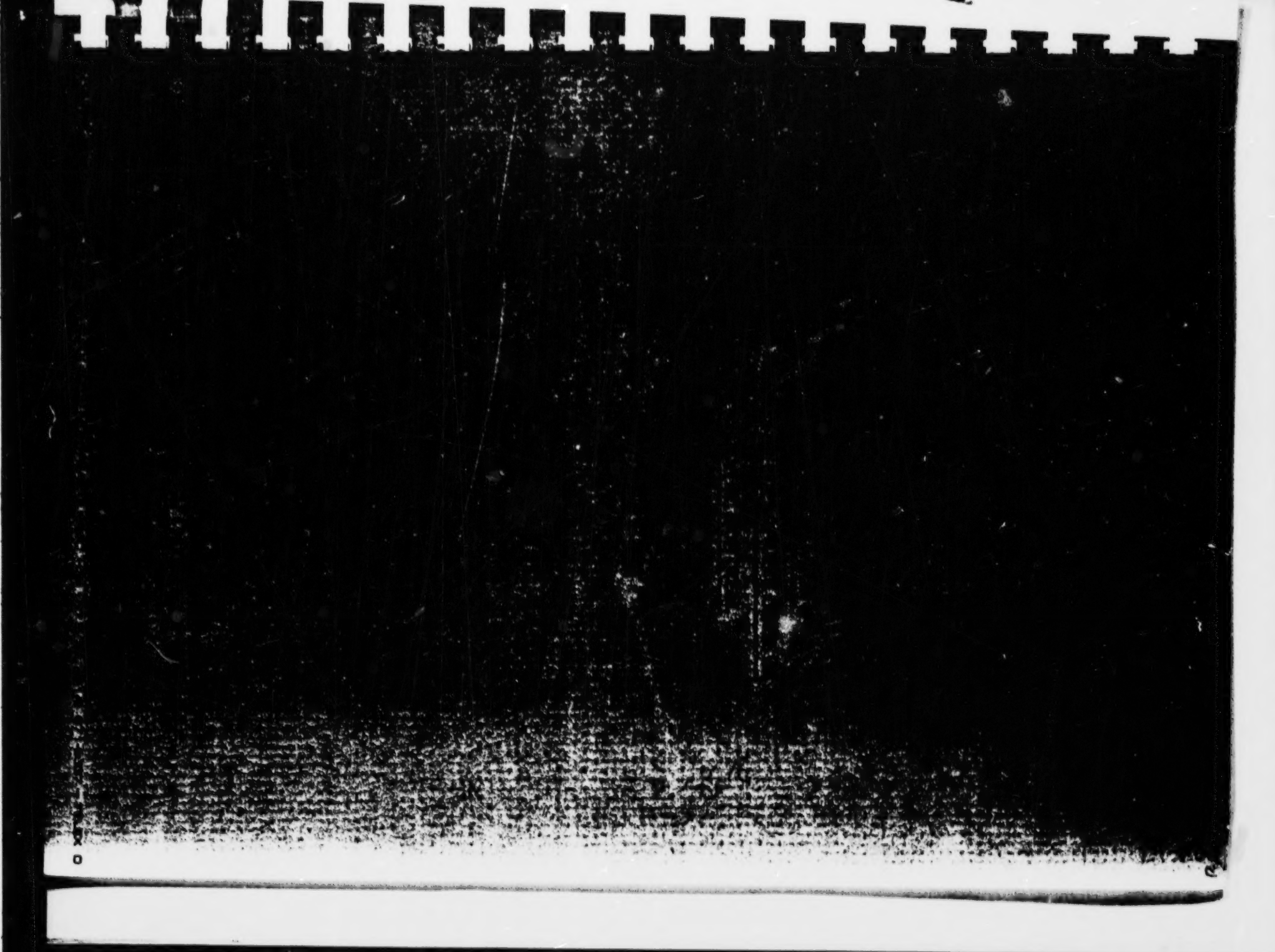


TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION		Page 1
1.	TRAITS GÉNÉRAUX DE L'UNIVERS ENQUÊTÉ ET DE L'ÉCHANTILLON	3
1.1	Enquête de la SCHL 1982	3
1.2	Échantillon de l'enquête SCHL 1982	6
2.	APPROCHE ET INFORMATIONS STATISTIQUES	16
2.1	Logements achetés et revendus en spéculation à court et long terme: spéculation qui a déjà eu lieu	18
2.2	Logements achetés et toujours détenus en spéculation à long terme: spéculation en cours	23
2.2.1	Conclusion	30
3.	AMPLEUR DU PHÉNOMÈNE DE LA SPÉCULATION	31
3.1	Spéculation qui a déjà eu lieu	31
3.1.1	Ampleur du phénomène	31
3.1.2	Ampleur de la spéculation par secteur géographique	35
3.1.3	Ampleur de la spéculation par taille de bâtiment	37
3.1.4	Ampleur de la spéculation par type de logement	39
3.1.5	Ampleur de la spéculation par niveau de prix	42

3.2	Spéculation en cours	Page 44
3.2.1	Ampleur de la spéculation en cours	46
3.2.2	Ampleur de la spéculation par secteur géographique	48
3.2.3	Ampleur de la spéculation par taille de bâtiment	49
3.2.4	Ampleur de la spéculation selon le nombre de chambre à coucher	51
3.2.5	Ampleur de la spéculation par niveau de prix	53
3.2.6	Conclusion	56
4.	FACTEURS DÉTERMINANTS DE LA SPÉCULATION	57
4.1	Analyse de l'évolution des prix de vente	57
	- enquête SCHL 1982	58
	- analyse des résultats: profits réalisés suite à la revente d'unités	62
	- analyse des résultats: évolution du prix de vente moyen dans les projets à plusieurs phases	62
4.2	Analyse des facteurs fiscaux reliés à la spéculation	65
4.3	Conclusion	70
5.	CARACTÉRISTIQUES DES SPÉCULATEURS ET DES TRANSACTIONS SPÉCULATIVES	71
5.1	Traits généraux des spéculateurs	71
5.1.1	Proportion d'anglophones et de francophones	72
5.1.2	Proportion de spéculateurs de sexe masculin et féminin	74

5.1.3	Provenance géographique des spéculateurs	Page 74
5.1.4	Les logements détenus par des firmes	79
5.2	Prix d'achat et mises de fonds. Profit par transaction et durée de possession	82
5.2.1	Prix d'achat et mises de fonds	83
5.2.2	Profit par transaction et durée de possession	84
5.2.3	Taux de revente	84
5.2.4	Distribution des transactions dites spéculatives	87
5.2.5	Taux de spéculation par projet LNH et non LNH	89
5.3	Conclusion	92
6.	Y A-T-IL LIEU DE PRENDRE DES MESURES: COMMENTAIRES ET CONCLUSION	93

LISTE DES PLANS ET TABLEAUX

PLAN 1:	Répartition spatiale des projets enquêtés par la SCHL en 1982: univers enquêté	Page 4
PLAN 2:	Répartition spatiale des projets enquêtés par LNLH en 1982: échantillon retenu	7
PLAN 3:	Zones d'enquête: copropriété divise de la R.M.M.	77
TABLEAU 1.1	Enquête SCHL 1982 - Traits généraux de l'univers enquêté et de l'échantillon retenu: centre-ville, Vieux Montréal, Ile des Soeurs	10
TABLEAU 1.2	Enquête SCHL 1982 - Traits généraux de l'univers enquêté et de l'échantillon retenu: secteur Rives de la Rivière des Prairies	11
TABLEAU 1.3	Enquête SCHL 1982 - Traits généraux de l'univers enquêté et de l'échantillon retenu: secteur Ville Saint-Laurent	12
TABLEAU 1.4	Enquête SCHL 1982 - Traits généraux de l'univers enquêté et de l'échantillon retenu: secteur Côte Saint-Luc	13
TABLEAU 1.5:	Enquête SCHL 1982 - Traits généraux de l'univers enquêté et de l'échantillon retenu: Ile de Montréal, secteurs est et ouest	14
TABLEAU 1.6:	Enquête SCHL 1982 - Traits généraux de l'univers enquêté et de l'échantillon retenu: secteur Rive-Sud	15

TABLEAU 3.1	Proportion de répondants selon le code de réponses pour l'univers enquêté: 32 projets	Page 33
TABLEAU 3.2	Proportion de logements potentiellement achetés et revendus en spéculation par secteur géographique pour l'univers enquêté : 32 projets	36
TABLEAU 3.3	Proportion de logements potentiellement achetés et revendus en spéculation par taille de bâtiment pour l'univers enquêté: 32 projets	38
TABLEAU 3.4	Proportion de logements potentiellement achetés et revendus en spéculation par type de logement (chambres à coucher) pour l'univers enquêté: 32 projets	40
TABLEAU 3.5	Proportion de logements potentiellement achetés et revendus en spéculation par type de logement (nombre de pièces) pour l'univers enquêté: 32 projets	41
TABLEAU 3.6	Proportion de logements potentiellement achetés et revendus en spéculation par niveau de prix pour l'univers enquêté: 32 projets	43
TABLEAU 3.7	Proportion de logements potentiellement achetés et toujours détenus par des spéculateurs par secteur géographique	45
TABLEAU 3.8	Proportion de logements potentiellement achetés et toujours détenus par des spéculateurs par taille de bâtiment	50
TABLEAU 3.9	Proportion de logements potentiellement achetés et toujours détenus par des spéculateurs par type de logement	52

TABLEAU 3.10	Proportion de logements potentiellement achetés et toujours détenus par des spéculateurs par niveau de prix: firmes incluses	54
TABLEAU 3.11	Proportion de logements potentiellement achetés et toujours détenus par des spéculateurs par niveau de prix: firmes exclues	55
TABLEAU 4.1	Prix d'achat moyen par secteur géographique selon la date de l'offre d'achat	59
TABLEAU 4.2	Reventes d'unités: profit réalisé par projet, par secteur géographique	61
TABLEAU 4.3	Prix d'achat moyen par projet par secteur géographique	63
TABLEAU 5.1.	Caractéristiques des spéculateurs par projet et par secteur géographique	73
TABLEAU 5.2	Provenance géographique des spéculateurs (firmes exclues)	75
TABLEAU 5.3	Provenance géographiques des spéculations (firmes incluses)	76
TABLEAU 5.4	Proportion de logements détenus par des firmes par secteur géographique	79
TABLEAU 5.5	Revente d'unités: prix d'achat et comptant initial moyen	83

TABLEAU 5.6	Reventes d'unités: profit réalisé par projet, par secteur géographique	Page 85
TABLEAU 5.7	Répartition des acheteurs selon la durée de possession, par secteur géographique	86
TABLEAU 5.8	Proportion de reventes par secteur géographique	88
TABLEAU 5.9	Proportion de copropriétaires détenant 2 unités ou plus	90
TABLEAU 5.10	Taux de spéculation par projet: L.N.H. ou non L.N.H.	91

LISTE DES TABLEAUX DISPOSÉS EN ANNEXE

ANNEXE I

Proportion de logements potentiellement achetés et revendus en spéculation par projet: pour l'univers enquêté: 32 projets.

ANNEXE II

Prix d'achat moyen selon le quadrimestre d'achat par projet: univers enquêté: 32 projets.

ANNEXE III

Prix d'achat moyen selon la date de l'offre d'achat: pour l'univers enquêté: 32 projets

- par code de réponses
- par secteur géographique
- par taille de bâtiment
- par nombre de chambres à coucher
- par nombre de pièces

LISTE DES PERSONNES CONTACTÉES

1. Société Canadienne d'hypothèques et de logement

M. Anh Trinh, économiste, Bureau régional du Québec.

Mlle Armell Calloc'h, analyste du marché, Bureau de Montréal.

M. Bertrand Marcotte, évaluateur, Bureau de Montréal

M. Guy Bossé, Gérant des programmes économiques, Bureau de Montréal

M. Robert Labelle, Directeur du District nord, Bureau régional

M. Gérard Levasseur, évaluateur, Bureau de Montréal

M. Michel Coton, analyste de marché, Bureau de Laval

M. Fontaine, Bureau de la Rive-sud.

M. Michel Brossard, évaluateur, Bureau de Montréal.

Mme Gisèle Desjardins, service de la statistique, Bureau de Montréal

Mme Carole Prud'homme, secrétariat, Bureau de Montréal

2. Autres

M. Tremblay, Rôle d'évaluation C.U.M.

Mme Jo-Anne Pouliot, chef des centres de renseignements, Directeur général des élections.

M. Alain Brunet, responsable des annonces classées, La Presse

Rôle d'évaluation de Montréal, Côte Saint-Luc, Ville Saint-Laurent, Montréal-Nord, Laval, Verdun, St-Lambert, Brossard.

Bureaux d'enregistrement de Montréal et de la Rive-Sud.

ÉQUIPE DE TRAVAIL

Jules Hurtubise, économiste, associé

Roger Langlais, avocat, M.B.A., associé

Gilles Chalifour, urbaniste

Monique Corby, secrétariat

Marie-France Houle, secrétariat

INTRODUCTION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement confiait à notre firme, en août 1982, le mandat de mesurer et d'analyser le phénomène de la spéculation dans les logements en copropriété divise de la région de Montréal.

Au stade préliminaire du projet d'étude, il fut convenu de tirer profit d'une enquête que s'apprêtait à réaliser la SCHL auprès de tous les projets complétés en copropriété et non enquêtés en 1980. Le programme de travail qui en résulta comprend les trois étapes suivantes:

1. Reviser le questionnaire de l'enquête 1980 sur la copropriété divise afin d'y incorporer des questions relatives au phénomène de la spéculation, ce qui fut fait en mai 1982.

2. Définir les tableaux nécessaires pour analyser les résultats de l'enquête.

3. Analyser les résultats de l'enquête:
   - 3.1 Ampleur du phénomène de la spéculation
   - 3.2 Facteurs déterminants de la spéculation
   - 3.3 Sur quels types de logements porte la spéculation
   - 3.4 Qui sont les spéculateurs
   - 3.5 Caractéristiques des spéculateurs
   - 3.6 Moyens qui peuvent être pris pour contrer ou atténuer la spéculation.

Une remarque fondamentale s'impose pour la réalisation de notre mandat. La spéculation dans les logements en copropriété divise est un phénomène particulier.

Contrairement au nombre de projets et de logements, à leur localisation, à leurs caractéristiques physiques, à leurs prix ou à leurs absorptions, tous des éléments observables ou vérifiables, la spéculation constitue un phénomène occulte, une sorte de phénomène que l'on saisit pas ses émanations, par ses manifestations, par les traces qu'il laisse.

Son évaluation et son analyse doivent prendre en considération qu'il n'est pas pensable d'enquêter et de répertorier les spéculateurs eux-mêmes. Ce n'est donc pas un phénomène que l'on observe directement. C'est un phénomène que l'on approche d'une façon indirecte, que l'on est contraint de déduire et les résultats que nous obtenons, aussi précis qu'ils puissent être, sont nécessairement interprétatifs.

Pour pallier cette difficulté de taille, nous avons complémenté autant que possible les résultats de l'enquête. Cette démarche nous a amenés à effectuer, sur un groupe restreint de projets, des enquêtes parallèles au bureau d'enregistrement, au rôle d'évaluation, dans les projets eux-mêmes et au domicile des propriétaires qui n'occupaient pas leurs logements.

Des choix se sont imposés tout au long de l'étude. Nous commentons ces choix et nous décrivons tous les autres moyens et enquêtes que nous avons considérés, mais rejetés.

Au niveau du contenu, nous faisons d'abord état des principaux traits de l'univers de projets enquêtés par la SCHL et de l'échantillon tiré de celui-ci pour la réalisation de nos enquêtes parallèles. Nous présentons par la suite la démarche et la liste des tableaux qui seront repris, complémentés au besoin et commentés pour chacun des éléments de notre mandat.

1. TRAITS GÉNÉRAUX DE L'UNIVERS ENQUÊTÉ ET DE L'ÉCHANTILLON

Il nous est apparu important de donner une brève description technique de l'enquête réalisée par la SCHL et de l'échantillon que nous en avons tiré pour nos enquêtes parallèles.

1.1 Enquête S.C.H.L. 1982

Au total, 1930* questionnaires furent distribués dans 31 projets en copropriété. Le taux de réponse des copropriétaires fut de 29.8% (575 questionnaires). Vous trouverez plus loin la liste des projets enquêtés aux tableaux 1.1 à 1.6.

La répartition spatiale des projets apparaît au plan N° 1 qui suit. Les concentrations les plus importantes se situent au centre-ville, dans le Vieux-Montréal, à l'Ile des Soeurs, sur les rives de la Rivière-des-Prairies, à Côte Saint-Luc, à Ville Saint-Laurent, dans les secteurs est et ouest de l'île de Montréal et sur la rive sud du fleuve.

La taille des projets est variée, allant des 19 logements du Condo du Musée aux 358 logements du Presidential Towers (conversion). Il en est de même pour la superficie des logements se situant généralement entre 800 et 1,600 pieds carrés, quoique l'on trouve des logements de 420 pieds carrés dans La Caserne et de 3,197 pieds carrés dans le Condo du Musée.

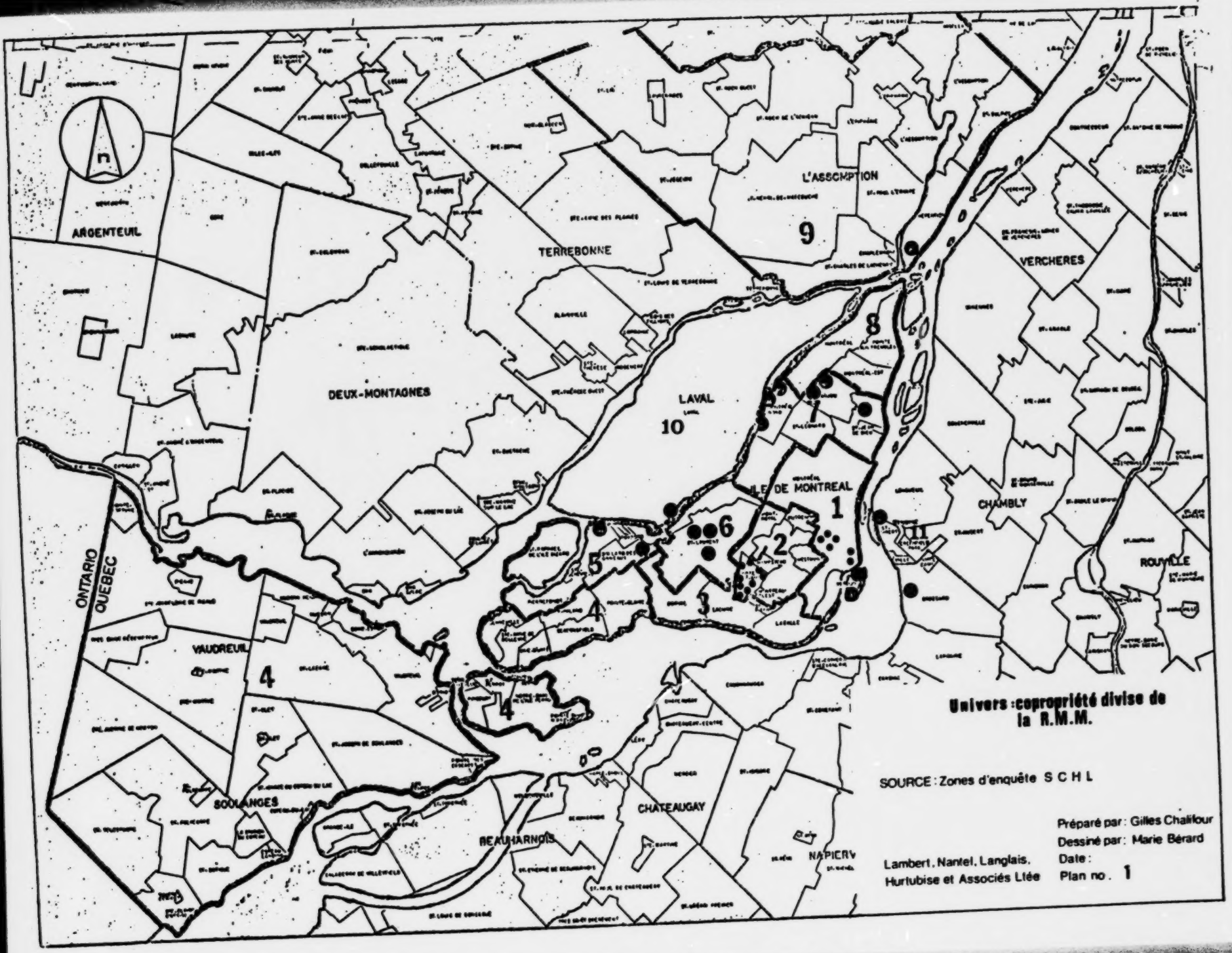
---

* Projet Bois de Préville exclu: nombre de questionnaires distribués non déterminé.

PLAN N° 1

Répartition spatiale des projets enquêtés par la

S.C.H.L. en 1982: univers enquêté



Univers : copropriété divise de la R.M.M.

SOURCE : Zones d'enquête S C H L

Préparé par : Gilles Chalifour
Dessiné par : Marie Bérard
Date :
Plan no. 1

Lambert, Nantel, Langlais, Hurtubise et Associés Ltée

Les logements sur lesquels a porté l'enquête, quoique concentrés dans des immeubles en hauteur, constituent néanmoins un univers de projets et de logements fort diversifié et dont la localisation se répartit dans des secteurs de plus en plus nombreux de la région de Montréal.

C'est également un univers qui s'est réalisé sur quelques années seulement puisque la presque totalité des projets furent mis en chantier entre 1979 et 1981 et ont tous été parachevés entre 1980 et 1982.

Cette dimension est importante pour nos fins puisque cette période offrait, contrairement à aujourd'hui, des perspectives plus favorables de gain de capital pour les acquéreurs de logements en copropriété divise.

L'ensemble des projets enquêtés en 1982 constitue donc un univers relativement homogène sur le plan des conditions favorables à la spéculation sur des logements en copropriété divise dans la région de Montréal, constituant ainsi un outil de premier choix pour la réalisation de notre mandat.

Nous entendons effectuer des compilations informatiques sur les 32** projets de l'univers, pour toutes les informations relatives à la spéculation contenues dans le questionnaire de l'enquête S.C.H.L.

** Projet Bois de Préville inclus.

Toutefois, compte tenu du caractère occulte de la spéculation et de la confidentialité de l'enquête, qui nous empêchait de connnaître les logements détenus par les répondants et ainsi de répondre à tous les éléments de notre mandat, il est apparu essentiel de procéder à d'autres enquêtes sur un nombre restreint de projets, pour compléter certains résultats de l'enquête.

1.2 Échantillon de l'enquête S.C.H.L. 1982

Il a donc fallu constituer un échantillon à la fois représentatif de l'univers des projets enquêtés par la S.C.H.L. et suffisamment volumineux pour nous assurer une fiabilité statistique à toute épreuve.

Sur ce point, la fiabilité statistique exigea que notre échantillon soit composé d'au moins 384[1] questionnaires reçus, ce qui nous permettait d'obtenir des résultats représentatifs d'un univers bien supérieur aux 3162 logements enquêtés par la S.C.H.L. et ceci avec un taux d'erreur d'au plus 5%.

Au plan de la représentativité de l'univers des logements enquêtés en 1982, nous avons d'abord prix soin de bien couvrir la moitié des projets dans chacune des concentrations de projets en copropriété divise dans la région de Montréal. Ces concentrations sont les suivantes (voir plan N° 2):

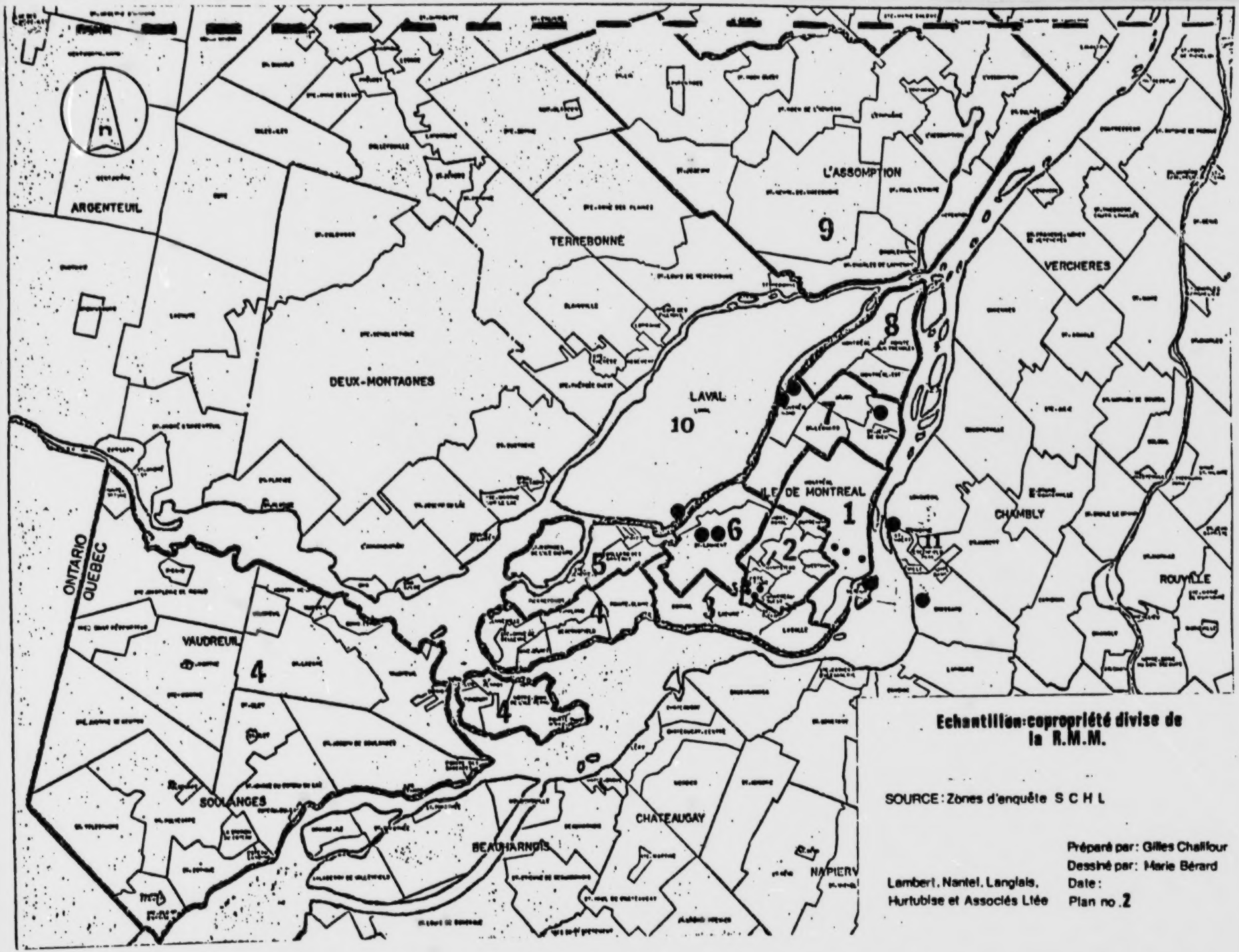
---

(1) Cochran W.G., Sampling techniques p. 75, John Wiley and Sons, New York, edition revisée 1953.

PLAN N° 2

Répartition spatiale des projets enquêtés par

L.N.L.H. en 1982: échantillon retenu



Echantillon: copropriété divise de la R.M.M.

SOURCE: Zones d'enquête S C H L

Lambert, Nantel, Langlais, Hurtubise et Associés Ltée

Préparé par: Gilles Chalifour
Dessiné par: Marie Bérard
Date:
Plan no. 2

I) Montréal centre-ville, Vieux Montréal, Ile des Soeurs
II) Rives de la Rivière des Prairies
III) Ville Saint-Laurent
IV) Côte Saint-Luc
V) Secteur est et ouest de l'île de Montréal
VI) Rive-sud

Nous avons par la suite retenu les projets qui démontraient les plus hauts niveaux de taux de réponse aux questionnaires, les niveaux de ventes et d'occupation les plus élevés. Nous avons également tenu compte de l'année de mise en chantier et de parachèvement ainsi que de la taille des bâtiments, afin de respecter la diversité de l'univers enquêté.

Nous n'avons pas fixé de taux de réponse, de vente et d'occupation minimum pour choisir un projet. Nous avons simplement retenu dans la plupart des cas les projets qui avaient les taux les plus élevés.

Pour sélectionner les projets dans chacun des six secteurs de marché considérés, nous avons construit une grille d'analyse dans laquelle nous retrouvons en ordonnée le nom des projets et en abcisse les critères suivants:

- nombre d'unités
- date de mise en chantier
- date de parachèvement
- superficie des unités
- données de l'enquête:
  - . nombre de questionnaires distribués
  - . nombre de questionnaires reçus
  - . % de questionnaires reçus
- absorption des unités (taux)

Cette grille d'analyse a d'ailleurs servi de format aux tableaux 1.1 à 1.6 qui suivent. Les projets retenus dans l'échantillon sont entre parenthèses.

Ainsi donc, nous en sommes arrivés à constituer un échantillon composé de 380 questionnaires, soit 66% des questionnaires reçus, regroupés dans 16 projets, couvrant la moitié des projets de chacun de nos secteurs de marché, c'est-à-dire 50% des projets et 47% des logements enquêtés par la S.C.H.L.

Nous verrons que cet échantillon de projets nous permettra de réaliser une enquête au bureau d'enregistrement et au rôle d'évaluation ainsi qu'une enquête téléphonique auprès des copropriétaires qui n'occupaient pas leur logement.

TABLEAU I.1

ENQUÊTE S.C.H.L. 1982 - TRAITS GÉNÉRAUX DE L'UNIVERS ENQUÊTÉ ET DE L'ÉCHANTILLON RETENU

SECTEUR CENTRE-VILLE, VIEUX MONTRÉAL, ILE DES SOEURS

	Nombre d'unités	Date de mise en chantier	Date de parachèvement	Superficie des unités (pieds carrés)	Questionnaires de l'enquête[1] distribués	reçus	% reçus	ABSORPTION
Centre-ville								
Redpath II	32	09/79	08/80	936 @ 1,550	32	7	21.8%	ventes terminées
(Redpath III)	30	12/80	08/81	836 @ 1,685	26	5	19.2%	ventes terminées
(Le Drummond)	64	08/79	07/80	913 @ 1,463	37	8	21.6%	ventes terminées
Condo du Musée	19	02/80	12/80	3,197	19	2	10.5%	ventes terminées
Vieux Montréal								
* La Caserne	91	fin /79	08/81	420 @ 1,615	45	11	24.4%	ventes terminées
* (Cours Le Royer III)	51	03/80	07/81	800 @ 1,630	50	19	38.2%	ventes terminées
Ile des Soeurs								
Chateau Corot	72	10/80	08/81	1,046 @ 1,372	58	16	27.5%	ventes terminées
(Chateau Champlain)	72	03/81	02/82	1,229 @ 1,510	31	16	51.6%	ventes terminées
	431				298	84	28.2%	

( ) Projets de l'échantillon
(i) Données en date du 07/09/82
* Conversion

SOURCE: Données S.C.H.L. + Enquête L.N.L.H.

TABLEAU I.2

ENQUÊTE S.C.H.L. 1982 - TRAITS GÉNÉRAUX DE L'UNIVERS ENQUÊTÉ ET DE L'ÉCHANTILLON RETENU

SECTEUR RIVES DE LA RIVIÈRE-DES-PRAIRIES

	Nombre d'unités	Date de mise en chantier	Date de parachèvement	Superficie des unités (pieds carrés)	Questionnaires de l'enquête[1] distribués	reçus	% reçus	ABSORPTION
Pierrefonds:								
* Place Riviera	72	-	-	-	15	9	60%	7/82 = 37 15 occupés
Montréal-nord								
(Domaine des Prairies I)	119	10/79	08/80	872 @ 1,173	119	45	37.8%	ventes terminées
(Domaine des Prairies II)	99	08/80	05/81	932 @ 1,151	100	40	40.0%	ventes terminées
Cascade des Prairies	147	05/81	/82	1,044 @ 1,291	38	6	15.8%	8/82 = 94 46 occupés
Repentigny								
Condo du Fleuve	60	04/81	01/82	1,097 @ 1,517	17	6	35.3%	7/82 = 38 20 occupés
Ile Paton								
(Le Chantilly)	95	/79	Printemps/82	1,040 @ 1,230	95	36	37,9%	ventes terminées
	592				384	142	37.0%	

( ) Projets de l'échantillon
(1) Données en date du 07/09/82
* Conversion

SOURCE: Données S.C.H.L. + Enquête L.N.L.H.

TABLEAU 1.3

ENQUÊTE S.C.H.L. 1982 - TRAITS GÉNÉRAUX DE L'UNIVERS ENQUÊTÉ ET DE L'ÉCHANTILLON RETENU

SECTEUR VILLE SAINT-LAURENT

	Nombre d'unités	Date de mise en chantier	Date de parachèvement	Superficie des unités (pieds carrés)	Questionnaires de l'enquête (1) distribués	reçus	% reçus	ABSORPTION
(Montpellier III)	213	07/78	02/80	917 @ 1,201	157	58	36,9%	ventes terminées 7 / 82 = 176 162 occupés
(Montpellier IV)	184	10/80	07/81	979 @ 1,285	130	49	37,7%	
L'Estragon	100	05/81	-/82	982 @ 1,377	45	9	20.0%	7 / 82 = 56 34 occupés
	497				332	116	34.9%	

( ) Projets de l'échantillon
(i) Données en date du 07/09/82
* Conversion

SOURCE: Données S.C.H.L. + Enquête L.N.L.H.

TABLEAU 1.0 **ENQUÊTE S.C.H.L. 1982 - TRAITS GÉNÉRAUX DE L'UNIVERS ENQUÊTÉ ET DE L'ÉCHANTILLON RETENU**

SECTEUR CÔTE SAINT-LUC

	Nombre d'unités	Date de mise en chantier	Date de parachèvement	Superficie des unités (pieds carrés)	Questionnaires de l'enquête(1) distribués	reçus	% reçus	ABSORPTION
Parkside (horizontal)	21	02/80	06/80	-	20	6	30.0%	ventes terminées
(Le Doray)	54	09/80	09/81	1,349 @ 1,699	45	16	35.5%	ventes terminées
Tours Tiffany I	118	-/80	09/81	1,160 @ 1,545	145	25	17.2%	5 / 81 = 220
Tours Tiffany II	118	-/80	09/81	945 @ 1,544	"	"	"	
*Presidential Towers	358	-/80	-	503 @ 1,086	107	24	22.4%	ventes terminées
Vicomte	204	04/81	03/82	1,007 @ 1,650	130	34	26.1%	7 / 82 = 166 166 occupés
Manoir Mackle I	82	01/81	12/81	1,099 @ 1,426	50	10	20%	7 / 82 = 108 75 occupés
Manoir Mackle II	82	01/81	-/82	1,099 @ 1,426				
(Sunnybrooke (La Colombe))	101	05/76	04/81	1,210 @ 1,263	88	25	28.4%	5 / 82 = 101 88 occupés
(Place Garland)	81	04/77	06/81	654 @ 831	30	5	16.6%	7 / 82 = 78 78 occupés
(Briarcliff)	79	09/79	07/80	-	73	21	28.8%	ventes terminées
	1,298				688	166	24.1%	

( ) Projets de l'échantillon
(i) Données en date du 07/09/82
* Conversion

SOURCE: Données S.C.H.L. + Enquête L.N.L.H.

TABLEAU 1.5

ENQUÊTE S.C.H.L. 1982 - TRAITS GÉNÉRAUX DE L'UNIVERS ENQUÊTÉ ET DE L'ÉCHANTILLON RETENU

ILE DE MONTRÉAL secteurs est et ouest

	Nombre d'unités	Date de mise en chantier	Date de parachèvement	Superficie des unités (pieds carrés)	Questionnaires de l'enquête[1] distribués	reçus	% reçus	ABSORPTION
Ville d'Anjou								
Valbourg I (horizontal)	27	12/79	11/80	1,363 @ 1,495	27	9	33,3%	ventes terminées
Valbourg II (horizontal)	28	12/79	10/80	1,363 @ 1,495	28	9	32.1%	ventes terminées
Est-Ville de Montréal								
(Le Citadin)	42	06/81	12/81	1,029 @ 1,383	37	19	51.3%	ventes terminées 37 occupés
Dollard-des-Ormeaux								
Place Viking (horizontal)	48	05/77	03/81	1,008 @ 1,814	48	12	25.0%	7 / 82 = 39 23 occupés
	145				140	49	35.0%	

( ) Projets de l'échantillon
(i) Données en date du 07/09/82
* Conversion

SOURCE: Données S.C.H.L. + Enquête L.N.L.H.

TABLEAU 1.6

ENQUÊTE S.C.H.L. 1982 - TRAITS GÉNÉRAUX DE L'UNIVERS ENQUÊTÉ ET DE L'ÉCHANTILLON RETENU

SECTEUR RIVE-SUD

	Nombre d'unités	Date de mise en chantier	Date de parachèvement	Superficie des unités (pieds carrés)	Questionnaires de l'enquête[1] distribués	reçus	% reçus	ABSORPTION
(Bois de Préville II)	111	78 (probablement)	80 (probablement)	801 @ 1,098	-	27	-	-
(Panama 2,000)	88	juin/76 (probablement)	79 (probablement)	602 @ 1,044	88	18	20.4%	ventes terminées
	199					45		
						45		
TOTAL UNIVERS=	3,162				1,930	575	29.8%[2]	
(total échantillon)	(1,483)				(1,106)	(380)	(34.3%)	

( ) Projets de l'échantillon
(i) Données en date du 07/09/82
* Conversion
(2) Bois de Préville exclus

SOURCE: Données S.C.H.L. + Enquête L.N.L.H.

2. APPROCHE ET INFORMATIONS STATISTIQUES

Nous jetons les bases de notre approche pour l'évaluation et l'analyse du phénomène de la spéculation dans les logements en copropriété divise de la région de Montréal. Nous établissons une liste de tableaux et informations statistiques à compléter et à commenter.

Notre approche a dû concilier des dimensions variées. C'est ainsi qu'il a fallu, au début, insérer des questions relatives à la spéculation dans le questionnaire d'enquête de la S.C.H.L. et même là, il y avait lieu d'être attentif à ce que nous pouvait donner l'enquête et ce qu'elle ne pouvait nous donner.

Effectivement, l'enquête réalisée par la S.C.H.L. ne nous renseigne que sur la spéculation qui avait eu lieu puisque les questionnaires ont été adressés à des copropriétaires qui auraient pu vraisemblablement acheter d'un spéculateur. La seule façon d'avoir des indications sur la spéculation en cours aurait été de couvrir les logements loués, mais ceux-ci ont été délibérément, et avec quelques raisons, exclus de l'univers enquêté.

Il y avait donc lieu de définir d'autres enquêtes pour être en mesure d'évaluer la spéculation en cours car elle faisait partie de notre mandat. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'un échantillon de projets fut établi et, même là, nous verrons qu'une variété de types d'enquêtes fut considérée.

Notre approche a en outre dû tenir compte que l'on distingue habituellement les spéculateurs à court terme et ceux à long terme. Le premier type d'achat est généralement suivi d'une revente pendant ou peu après la période de construction. Le second type d'achat est à plus long terme et, généralement, le logement est offert en location.

Quoiqu'importante, cette distinction n'est pas absolue. Il n'est pas impensable que des spéculateurs à court terme soient contraints de louer faute de pouvoir trouver à vendre ou que des spéculateurs à long terme aient dû vendre leur unité de logement par nécessité ou n'aient pas été en mesure de résister à une bonne occasion de réaliser un profit.

L'important est de tenir compte que ces deux types de spéculateurs présentent de l'intérêt puisqu'ils n'occupent pas généralement leur logement et puisqu'ils ont des impacts différents sur les marchés en habitation.

Le spéculateur à court terme biaise l'absorption réelle des logements et complique l'évaluation du niveau de la demande effective pour ceux-ci. Leur impact sur le marché de la location est inexistant. Au contraire, les spéculateurs à long terme exercent une pression directe sur le marché de la location et leur existence et celle des locataires présentent souvent des inconvénients sur le plan de la gestion des projets et de la cohabitation des locataires avec les copropriétaires occupants.

Donc, en définitive, nous avons retenu cette approche qui est devenue notre cadre de présentation tout au long de l'étude, distinguant d'une part les logements qui ont déjà

donné lieu à de la spéculation à court et à long terme et, d'autre part, les logements qui sont toujours l'objet d'une spéculation et qui se réduisent pour nos fins à ceux occupés par un locataire.

Nous présentons pour chacune des démarches retenues, la liste des tableaux et informations statistiques qui seront requis pour analyser le phénomène de la spéculation sous différents angles.

Nous tenons à souligner que la variable la plus importante à évaluer demeure l'ampleur de la spéculation sous toutes ses formes, les autres éléments du mandat sont simplement obtenus par croisement. Cette variable constitue de loin le centre de gravité de toute l'étude et cette section lui est presque entièrement consacrée, les autres variables apparaissant généralement comme des sous-produits ne nécessitant pas d'approches particulières.

2.1 Logements achetés et revendus en spéculation à court et long terme: spéculation qui a déjà eu lieu

Il s'agit ici de définir l'approche retenue pour estimer le nombre de logements achetés et revendus en spéculation à court et long terme.

Essentiellement, nous avons tiré nos données d'une enquête réalisée par la S.C.H.L. auprès des propriétaires actuels de logements en copropriété. Nous avons modifié le

questionnaire utilisé par la S.C.H.L. pour l'enquête 1980 sur les logements en copropriété, afin d'y incorporer des questions sur le phénomène de la spéculation, et ce, avant que cette enquête soit de nouveau entreprise en mai 1982.

Il fut possible, en ajoutant trois questions au questionnaire de 1980, d'obtenir des indications concernant la spéculation. Ces questions furent:

(1) Êtes-vous le premier occupant de ce logement ?

- oui (-)
- non (-)

(2) Si vous avez répondu non à la question (1), est-ce que votre logement était loué avant que vous ne l'occupiez ?

- oui (-)
- non (-)
- ne sais pas (-)

(3) De qui avez-vous acheté votre logement ?

- du constructeur ou promoteur initial
- d'une autre personne

Les réponses à ces questions donnent lieu, au niveau de chaque questionnaire, à différentes combinaisons de réponse, lesquelles nous suggèrent les interprétations suivantes:

*	Question 20a premier occupant	Question 20b logement loué?	Question 20c achat du cons-structeur	Interprétation
(1)	oui	non	oui	Spéculation peu probable à moins que la date d'achat ne soit significativement postérieure à la date du parachèvement du projet.
(2)	oui	non	non	Spéculation probable de la part d'un intermédiaire.
(3)	non	oui	oui	Spéculation très probable de la part du constructeur ou promoteur initial.
(4)	non	oui	non	Spéculation très probable de la part d'un intermé-diaire.
(5)	non	non	oui	Revente par le constructeur (spéculation peu probable)
(6)	non	non	non	Revente par un intermédiaire (spéculation peu probable)

* (0) Code de réponses

L'interprétation des codes de réponses 2, 3 et 4 nous permet de croire qu'il y a spéculation probable ou très probable de la part d'un intermédiaire, du promoteur ou du

constructeur. Pour ce qui est des codes 1, 5 et 6 leur interprétation nous indique qu'il n'y a pas de spéculation ou qu'elle est très peu probable.

Les copropriétaires qui ont répondu aux trois questions selon le code de réponse N° 2 occupent vraisemblablement un logement acheté et revendu en spéculation à court terme. Par contre, dans le cas où les copropriétaires ont répondu selon les codes 3 et 4, il est probable qu'il s'agisse de logements achetés et revendus en spéculation à long terme puisque leur logement avait été loué avant qu'ils ne l'occupent.

L'analyse de la fréquence de ces diverses situations nous fournit un nouvel éclairage sur la spéculation dans les logements en copropriété à Montréal. Évidemment, il s'agit de la spéculation déjà réalisée et non pas celle qui aurait cours en ce moment. Le questionnaire ne s'adresse en effet qu'au seul propriétaire occupant. Pour connaître la spéculation qui aurait cours en ce moment dans des projets de copropriété, d'autres outils d'analyse sont prévus.

Le traitement informatique des données de l'enquête permettra d'obtenir la fréquence des répondants par code de réponses. Il est également possible de croiser certaines données de façon à caractériser le parc de logements détenus en spéculation et ainsi satisfaire à plusieurs éléments de notre mandat. Ainsi, compte tenu des informations fournies par le questionnaire de 1982 et des possibilités offertes par le traitement informatique des données, nous sommes en mesure de produire les tableaux de données nécessaires pour analyser les résultats. Ces tableaux sont:

(a) Ampleur du phénomène de la spéculation:

- Proportion de logements potentiellement achetés par des spéculateurs et revendus en spéculation par projet.
- Proportion de répondants selon le code de réponses.
- Proportion de logements potentiellement achetés et revendus en spéculation par secteur géographique.
- Proportion de logements potentiellement achetés et revendus en spéculation par taille de bâtiment.
- Proportion de logements potentiellement achetés et revendus en spéculation par type de logement (chambres à coucher).
- Proportion de logements potentiellement achetés et revendus en spéculation par type de logement (nombre de pièces).
- Proportion de logements potentiellement achetés et revendus en spéculation par niveau de prix.

(b) Facteurs déterminants de la spéculation:

- Prix d'achat moyen selon le quadrimestre d'achat par projet.
- Prix d'achat moyen par code de réponses selon la date de l'offre d'achat.
- Prix d'achat moyen par secteur géographique selon la date d'achat.
- Prix d'achat moyen par taille de bâtiment selon la date d'achat.
- Prix d'achat moyen par type de logement (chambres à coucher) selon la date d'achat.
- Prix d'achat moyen par type de logement (nombre de pièces) selon la date d'achat.

N.B. Pour délimitation des secteurs, niveaux de prix, tailles de bâtiments, types de logements, voir les pages 26, 27, 28.

2.2 Logements achetés et toujours détenus en spéculation à long terme: spéculation en cours

Nous abordons maintenant les approches que nous avons considérées et les choix que nous avons été contraints de faire dans l'évaluation de l'ampleur actuelle du phénomène de la spéculation. Tel que mentionné, celle-ci concerne les logements offerts en location.

Démarche retenue

Comme nous l'avons déjà précisé, nous ne pouvions mener nos diverses études sur l'ensemble de l'univers de l'enquête S.C.H.L. 1982. Ce n'était d'ailleurs pas nécessaire. Nous avons donc procédé par échantillon. Ainsi, 16 projets furent sélectionnés principalement en fonction du taux de réponse aux questionnaires de l'enquête S.C.H.L. 1982 et du niveau des ventes.

Dans un premier temps, des recherches furent entreprises au bureau d'enregistrement pour les 16 projets de notre échantillon. Nous avons noté, et ce pour chacune des unités de l'échantillon: le nom de l'acheteur, le type d'acheteur (particulier ou firme), le prix d'achat et la date d'enregistrement. Il s'agit de données de référence qui serviront à caractériser le parc de logements détenus en spéculation.

Dans un deuxième temps, nous avons estimé le nombre de logements actuellement détenus en spéculation à long terme. A cet effet, plusieurs approches ont été considérées:

(1) Pour chaque projet: comparer la liste des copropriétaires (bureau d'enregistrement) à la liste électorale provinciale la plus récente.

(2) Pour chaque projet: comparer la liste des copropriétaires (bureau d'enregistrement) à la liste électorale municipale la plus récente.

(3) Pour chaque projet: comparer la liste des copropriétaires à la liste des occupants (tableau des occupants) situé à l'entrée du projet
- enquête téléphonique

(4) Pour chaque projet: à partir du rôle d'évaluation 1983, relever les cas où le compte de taxe est acheminé à une adresse différente de celle du projet.

Les trois premières approches consistent à comparer, pour chaque projet, la liste des copropriétaires à différentes listes d'occupants. Cette technique permet de déterminer si le copropriétaire habite ou non son logement. Les logements qui ne sont pas occupés par leur(s) copropriétaire(s) sont considérés comme potentiellement détenus par des spéculateurs. Malheureusement, les deux premières approches ne peuvent être retenues pour les raisons suivantes:

Approche I

- écart temporel de plus d'un an au niveau de la mise à jour des données des listes de copropriétaires et des listes électorales provinciales.

Approche II:

- les personnes qui habitent depuis moins d'un an leur municipalité ne sont pas inscrites sur les listes électorales. Ainsi, ces listes ne nous renseignent pas adéquatement sur les occupants actuels des logements en copropriété.

Les approches trois et quatre présentent néanmoins un intérêt certain pour notre étude. Le nom, le statut (particulier ou firme) et l'adresse de résidence du copropriétaire sont des informations contenues au rôle d'évaluation. Or, il est vraisemblable que les copropriétaires qui n'habitent pas leur logement - logement potentiellement détenu en spéculation - feront parvenir leur compte de taxe à leur résidence et non pas à l'unité qu'ils détiennent en spéculation. En relevant systématiquement les cas de non conformité - adresse du projet différente de l'adresse de résidence - nous estimons assez bien le nombre de logements potentiellement détenus en spéculation.

Finalement, afin de vérifier l'exactitude des résultats obtenus, nous utiliserons des outils d'enquête plus directs, tel une enquête téléphonique auprès des copropriétaires de logements potentiellement détenus en spéculation ainsi qu'une enquête au niveau des tableaux des occupants de chacun des projets.

L'enquête aux tableaux des occupants constitue une première étape de tamisage. Elle permet d'éliminer les cas où le copropriétaire habiterait son logement.

L'enquête téléphonique favorise un contact direct avec le copropriétaire. L'enquêteur intervient en manifestant l'intérêt de louer une unité en copropriété. L'expérience a été tentée près d'une centaine de fois et dans la plupart des cas, il s'agissait de copropriétaire(s) qui louait(ent) leur(s) unité(s).

Soulignons qu'il est impossible de vérifier, à l'aide de ces outils d'enquête, s'il y a effectivement spéculation dans le cas de logements détenus par des firmes. L'enquête téléphonique s'est avérée inutile puisque dans 80% des cas, nous ne trouvons pas le numéro de téléphone de la firme à l'aide des moyens habituellement utilisés: bottin téléphonique, téléphoniste. Il en est de même pour l'enquête aux tableaux des occupants; les firmes n'y figurent jamais sous leur nom d'affaires.

Une enquête au bureau des raisons sociales permettrait d'en savoir beaucoup plus sur les firmes qui détiennent des unités en spéculation: nom du président, du vice-président, du secrétaire de la firme, adresse civique de chacun d'entre eux, date de formation de la firme, etc. L'étude de quelques cas nous a toutefois démontré qu'il s'agit de recherches très longues que nous ne pouvons réaliser dans le cadre de ce mandat.

Après avoir estimé, par projet et selon la catégorie d'acheteurs, l'ampleur du phénomène de la spéculation à long terme, nous évaluerons l'ampleur du phénomène par secteur géographique, taille de bâtiment, niveau de prix et type de logement.

(1) <u>Par secteur géographique:</u>
compilation des données tirées du rôle d'évaluation par secteur géographique

(A) Montréal centre-ville, Vieux Montréal, Ile des Soeurs

(B) Montréal (Côte des Neiges)
N.B. Un seul projet dans ce secteur. Projet situé dans le secteur Côte Saint-Luc pour les cas de logements achetés et revendus en spéculation. Selon les données de l'enquête S.C.H.L. 1982, projet situé à Côte Saint-Luc. Après vérification nous avons constaté que ce projet était situé à Montréal.

(C) Rives de la Rivière des Prairies
(D) Ville Saint-Laurent
(E) Côte Saint-Luc
(F) Montréal secteur est
(G) Rive-sud

(2) Par taille de bâtiment:

compilation des données tirées du rôle d'évaluation selon la taille du bâtiment (données S.C.H.L.)

Catégories retenues:

(A)	moins de 30 unités =	0 projets =	0 unités
(B)	30 - 60 unités =	4 projets =	177 unités
(C)	60 - 90 unités =	5 projets =	384 unités
(D)	90 - 120 unités =	5 projets =	525 unités
(E)	120 unités et + =	2 projets =	397 unités
			1,483 unités

(3) Par niveau de prix:

compilation des données tirées du rôle d'évaluation selon le prix d'achat (données du bureau d'enregistrement)

Niveaux de prix retenus:
moins de 30,000$
50,000$ -74,999$
75,000$ -99,999$
100,000$ -124,999$
125,000$ et +

(4) Par type de logement:

compilation des données du rôle d'évaluation par type de logement

selon le nombre de chambres à coucher (données S.C.H.L.)
1 cc, 2cc, 3cc, 4cc

selon le nombre d'appartements (pour l'univers enquêté seulement)
1-2 app., 3-4 app., 5-6 app., 7, 8, 9 app.

Ces évaluations du phénomène de la spéculation à long terme par secteur géographique, taille de bâtiment, niveau de prix et type de logement ont donné lieu aux tableaux suivants:

(a) Ampleur du phénomène de la spéculation:

- Proportion de logements potentiellement achetés et toujours détenus par des spéculateurs par projet.

- Proportion de logements potentiellement achetés et toujours détenus par des spéculateurs par secteur géographique.

- Proportion de logements potentiellement achetés et toujours détenus par des spéculateurs par taille de bâtiment.

- Proportion de logements potentiellement achetés et toujours détenus par des spéculateurs par type de logement (chambre à coucher).

- Proportion de logements potentiellement achetés et toujours détenus par des spéculateurs par type de logement par niveau de prix: firmes incluses et firmes exclues.

(b) Facteurs déterminants de la spéculation:

- Prix d'achat moyen par projet, par secteur géographique.

- Reventes d'unités: profit réalisé par projet, par secteur géographique.

(c) Qui sont les spéculateurs:

- Caractéristiques des spéculateurs par projet et par secteur géographique: langue parlée, sexe, statut (particuliers ou firmes).

- Proportion de logements détenus par des firmes par secteur géographique.

- Provenance géographique des spéculateurs: firmes incluses et firmes exclues.

CONCLUSION

Ces approches ont été préalablement testées et nous permettent d'évaluer les logements qui ont été achetés et revendus en spéculation et ceux toujours détenus en spéculation et ce, de telle façon qu'il devient possible de les croiser à d'autres variables touchant les logements eux-mêmes et les copropriétaires.

Il nous apparaît important de souligner de nouveau que la nature occulte du phénomène de la spéculation augmente sensiblement les difficultés de son évaluation et surtout de son analyse.

Nous avons donc pris un soin particulier pour évaluer sous différents angles et selon différents miroirs le phénomène de la spéculation et ce d'autant plus que de l'observer ainsi, c'est déjà le comprendre un peu. Ceci a eu pour conséquence qu'un nombre important d'évaluations et de tableaux sont présentés dans les parties qui suivent.

Nous avons poussé aussi loin que possible leur analyse, mais dans quelques cas, nous verrons qu'elle s'est avérée difficile et même frustrante, de nouveau à cause de l'impossibilité d'obtenir des réponses des spéculateurs eux-mêmes et de la nécessité de se rabattre sur leurs émanations.

3. AMPLEUR DU PHÉNOMÈNE DE LA SPÉCULATION

Nous présentons et nous commentons dans cette section nos estimés du phénomène de la spéculation dans les logements en copropriété divise de la région de Montréal.

Tel que mentionné, nous abordons d'abord la spéculation qui a déjà eu lieu et ensuite celle qui aurait toujours cours.

3.1 Spéculation qui a déjà eu lieu

Les estimés concernent la spéculation à court et à long terme et ils proviennent de l'enquête réalisée par la S.C.H.L. à l'été 1982.

3.1.1 Ampleur du phénomène* : tableau 3.1

Les résultats compilés indiquent que 12.5% des logements en copropriété divise enquêtés de la région de Montréal auraient vraisemblablement été achetés et revendus en spéculation à court et long terme. C'est ainsi que 75 des 603 copropriétaires qui ont acheminé leur questionnaire d'enquête à la S.C.H.L. ont répondu selon les codes de réponse 2, 3 ou 4.

---

* Voir annexe I pour l'ampleur du phénomène par projet.

La spéculation à court terme est évaluée trois fois plus importante que celle à long terme. C'est ainsi que 55 des 75 copropriétaires-répondants, soit 9.2%, ont indiqué le code de réponse N° 2 relativement à 20 copropriétaires-répondants, soit 3.3%, qui ont plutôt coché le code de réponse N° 3 ou 4.

A noter que 1.5% des logements vraisemblablement acquis et revendus en spéculation à long terme auraient été achetés du constructeur (code N° 3), relativement à 1.8% qui auraient été achetés d'un intermédiaire (code N° 4).

Au total, il ressort que plus de 87% des logements enquêtés n'ont pas vraisemblablement donné lieu à une spéculation. Nous étudions donc un phénomène qui est non seulement occulte mais qui apparaît en outre relativement peu important sur l'ensemble des projets enquêtés. Nous verrons néanmoins qu'elle est étonnamment élevée dans certains projets et dans certains secteurs.

Nous anticipions d'ailleurs un faible pourcentage de logements achetés et revendus en spéculation à long terme. Le parc de projets enquêtés est récent et ceux qui voulaient louer n'envisageaient sûrement pas, pour la plupart, de les vendre après 1 an ou 2, sauf pour ceux qui recherchaient particulièrement les avantages fiscaux des mesures IRLM en plus du profit de capital sur une aussi courte période.

La situation se présente autrement pour la spéculation à court terme et même qu'un an ou deux apparait souvent une période très longue puisque plusieurs reventes spéculatives se réalisent avant même le parachèvement des travaux de construction.

TABLEAU 3.1

PROPORTION DE RÉPONDANTS SELON LE CODE DE RÉPONSES

POUR L'UNIVERS ENQUÊTÉ = 32 PROJETS

(Codes de réponses)	RÉPONSES AU QUESTIONNAIRE Premier occupant Question 17	Logement loué Question 18	Achat du constructeur Question 19		INTERPRÉTATION	(RÉPONDANTS) Nombre	Pourcentage
(1)	oui	-	oui		Spéculation peu probable	495	82.0%
(2)	oui	-	non	court terme	Spéculation probable (intermédiaire)	55	9.2%
(3)	non	oui	oui	long terme	Spéculation très probable (constructeur)	9	1.5%
(4)	non	oui	non		Revente par le constructeur spéculation peu probable	11	1.8%
(5)	non	non	oui		Revente par le constructeur spéculation peu probable	3	0.5%
(6)	non	non	non		Revente par un intermédiaire spéculation peu probable	26	4.3%
(9)	autres cas					4	.7%
					TOTAL	603	100.0%

Logements détenus et revendus en spéculation: 12.5%

Court terme = 9.2%
Long terme = 3.3%

Source: traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982 sur la copropriété divise

Nous avons donc résolu de vérifier par un autre moyen le pourcentage estimé pour la spéculation à court terme, à l'aide des listes de ventes de logements fournies à la S.C.H.L. lors de la demande d'assurance hypothécaire que nous aurions pu comparer à la liste des copropriétaires enregistrés. Cette avenue nous est apparue rapidement impraticable puisque peu de listes de ventes étaient existantes dans les projets assurés par la S.C.H.L. et les quelques listes disponibles étaient par surcroît très fragmentaires.

Il y a lieu de noter que 29 questionnaires reçus sur les 603, soit 4.8% du total, sont des cas de reventes effectuées par le constructeur (0.5%) ou par un intermédiaire (4.3%). Il n'est pas exclu qu'il s'y trouve des cas de spéculation.

Toutefois, il n'est pas invraisemblable que les copropriétaires puissent remettre ou revendre leur logement au prix original ou à un prix avantageux au constructeur, plutôt que de transiger avec un courtier en immeubles. Le copropriétaire économiserait éventuellement la commission de l'agent et s'épargnerait les délais et les imprévus d'une vente. Le constructeur y verrait son avantage également puisqu'à l'époque l'absorption était bonne en général et les prix évoluaient rapidement dans certains projets. Cette opération lui permettait en outre de lui enlever un concurrent dans son propre projet et de ne pas perturber sa politique de prix.

Quant au cas le plus fréquent de reventes effectuées par un intermédiaire, généralement un courtier en immeubles, il n'est pas possible d'exclure toute possibilité de spéculation. Toutefois, il n'est pas coûtumier d'appeler spéculateur quelqu'un qui vend le logement qu'il a occupé, même s'il réalise un profit en capital.

L'ampleur du phénomène de la spéculation étant évaluée, nous entendons maintenant caractériser ces transactions par secteur géographique, par taille de bâtiment, par type de logement et par niveau de prix. Il demeure que nous ne pourrons pas segmenter autant que nous l'aurions souhaité, compte tenu que nous avons identifié seulement 75 logements qui ont donné lieu à une spéculation.

3.1.2 Ampleur de la spéculation par secteur géographique : tableau 3.2

La plupart des logements vraisemblablement achetés et revendus en spéculation sont situés dans les secteurs Rivière des Prairies et Côte Saint-Luc. Soulignons, toutefois, que ces secteurs sont mieux représentés que les autres au sein de l'univers enquêté. Ces deux secteurs ont les taux de spéculation les plus élevés, soit 23.2% pour les rives de la Rivière des Prairies et 17% pour Côte Saint-Luc. La Rive-sud a un taux de 10.9% suivi des secteurs est et ouest de l'île de Montréal (6.1%) et du centre-ville (2.6%).

En ce qui concerne plus particulièrement la spéculation à court terme, 86.9% des logements impliqués sont situés dans deux secteurs seulement, soit les rives de la Rivière des Prairies et Côte Saint-Luc. La spéculation à court terme est même étonnamment élevée dans le secteur Rivière des Prairies, regroupant 31 des 55 logements identifiés dans l'enquête de la S.C.H.L.

Quant à la spéculation à long terme, 75% des logements impliqués sont localisés dans Côte Saint-Luc et sur la Rive Sud. La spéculation à long terme dans Côte Saint-Luc représente même plus de la moitié des 20 logements enquêtés par la S.C.H.L.

TABLEAU 3.2 PROPORTION DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT ACHETÉS ET REVENDUS EN SPÉCULATION PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE POUR L'UNIVERS ENQUÊTÉ = 32 PROJETS

	SECTEUR GÉOGRAPHIQUE											
	SECTEUR I		SECTEUR II		SECTEUR III		SECTEUR IV		SECTEUR V		SECTEUR VI	
	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%	nombre	%
Spéculation court terme	1	1.3%	31	21.9%	2	1.7%%	17	10.3%	3	6.1%	1	2.2%
Spéculation long terme	1	1.3%	2	1.4%	2	1.7%	11	6.6%	0	0. %	4	8.7%
TOTAL SPÉCULATION	2	2.6%	33	23.2%	4	3.4%	28	17.0%	3	6.1%	5	10.9%
% de spéculation par rapport à l'univers enquêté	2.6%		44%		37.3%		5.3%		4%		6.6%	
% de répondants par rapport à l'univers enquêté	79	13%	142	23.7%	118	19.7%	165	27.5%	49	8.1%	46	7.7%
	Montréal centre-ville Vieux Montréal Ile des Soeurs		Rives de la Rivière des Prairies		Ville St-Laurent		Côte Saint-Luc*		Secteur est et secteur ouest de l'île de Montréal		Rive-Sud	

* Projet Place Garland inclus

Source: Traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982 sur la copropriété divise

3.1.3 Ampleur de la spéculation par taille de bâtiment : tableau 3.3

La proportion des logements vraisemblablement achetés et revendus en spéculation varie avec la taille des bâtiments et diffère sensiblement de celle des projets où la spéculation semble peu probable.

En effet, les logements qui semblent avoir donné lieu à une spéculation se retrouvent principalement dans les bâtiments de grandes tailles et ce, dans des proportions plus fortes que ceux où la spéculation apparaît peu probable. C'est ainsi que 77% des logements dit spéculatifs se retrouvent dans des bâtiments de plus de 90 unités, relativement à 62% pour les autres logements où la spéculation semble peu probable. L'inverse est évidemment vrai pour les plus petits bâtiments.

Quant aux cas de spéculation à court et à long terme, ils se retrouvent tous deux principalement dans les bâtiments de 90 unités et plus à la différence près que la spéculation à court terme est à son plus fort dans les projets de 90 à 119 unités, relativement aux projets de plus de 120 unités pour la spéculation à long terme.

Cette observation vient donc rejoindre et fonder en partie certaines des appréhensions qu'entretenait la SCHL face aux projets importants en copropriété.

TABLEAU 3.3 **PROPORTION DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT ACHETÉS ET REVENDUS EN SPÉCULATION**

PAR TAILLE DE BÂTIMENT
Pour l'univers enquêté = 32 projets

Code de réponses	Réponses au questionnaire			Interprétation		TAILLE DE BÂTIMENT moins de 30 uni.		30 - 59 uni.		60 - 89 uni.		90 - 119 uni.		120 uni. et +		Fréquence totale
(1)	oui	-	oui	Spéculation peu probable		(23)	4.6%* 85.1%	(68)	13.7% 90.6%	(96)	19.4% 86.4%	(167)	33.7% 76.9%	(141)	28.4% 83.4%	495
TOTAL: CODES 2-3-4						(2)	2.6%	(6)	8.0%	(9)	12.0%	(34)	45.3%	(24)	32.0%	75
(2)	oui	-	non	Spéculation probable	court terme	(2)	3.6% 7.4	(5)	9.0% 6.6%	(8)	14.5% 7.2%	(28)	50.9% 12.9%	(12)	21.8% 7.1%	55
(3)	non	oui	oui	Spéculation très probable	long terme	(0)	-	(1)	11.0% 1.3%	(1)	11.0% 1.0%	(1)	11.0%	(6)	66.6% 3.5%	9
(4)	non	oui	non	Spéculation très probable		(0)	-	(0)	-	(0)	-	(5)	45.4% 2.3%	(6)	54.5% 3.5%	11
(5)	non	non	oui	Revente par le constructeur spéculation peu probable		(0)	- -	(0)	- -	(1) 1.0%	33.1%	(1)	33.3% -	(1)	33.3% -	3
(6)	non	non	non	Revente par un intermédiaire spéculation peu probable		(2)	7.6% 7.4%	(1)	3.8% 1.3%	(5)	19.2% 4.5%	(15)	57.6% 6.9%	(3)	11.5% 1.8%	26
						27		75		111		217		169		

* (Fréquence rangée) % rangée
% colonne

Source: traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982 sur la copropriété divise

3.1.4 Ampleur de la spéculation par type de logement

A. SELON LE NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER - TABLEAU 3.4

La répartition des logements dits spéculatifs est à peu de chose près la même que celle des autres logements et, dans les deux cas, la grande majorité des logements ont deux ou trois chambres à coucher. Les nuances à signaler sont que relativement aux logements dits non spéculatifs, les logements dits spéculatifs se retrouvent dans une proportion plus grande dans les deux chambres à coucher. L'inverse est vrai pour les trois chambres à coucher.

D'autres nuances sont à signaler entre la spéculation à court et à long terme. La spéculation à court terme apparaît être réalisée sur un éventail plus varié de logements que ne l'a fait la spéculation à long terme. Les prix très élevés des grands logements ont sûrement constitué une contrainte importante pour leur location, concentrant donc la spéculation à long terme dans de plus petits logements. Néanmoins, le logement de deux chambres est très recherché par les spéculateurs à court comme à long terme.

B. SELON LE NOMBRE DE PIÈCES - TABLEAU 3.5

La répartition des logements selon le nombre de pièces est diférente de celle selon le nombre de chambres à coucher. Les principales observations demeurent néanmoins les mêmes.

TABLEAU 3.8 **PROPORTION DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT ACHETÉS ET REVENDUS EN SPÉCULATION PAR TYPE DE LOGEMENT (chambres à coucher)**
Pour l'univers enquêté = 32 projets

Code de réponses	Réponses au questionnaire			Interprétation		NOMBRE DE CHAMBRES À COUCHER 0 c.c		1 c.c.		2 c.c.		3 c.c.		4 c.c.		Fréquence totale
(1)	oui	-	oui	Spéculation peu probable		(2)	.40%* 100%	(71)	14.7% 83.5%	(252)	52.1% 80.8%	(152)	31.4% 84.9%	(7)	1.4% 70.0%	484
	TOTAL: CODES 2-3-4					(0)	-	(11)	14.6%	(45)	60.0%	(17)	22.6%	(2)	2.6%	75
(2)	oui	-	non	Spéculation probable	court terme	(0)	-	(7)	12.7% 8.2%	(32)	58.2% 10.3%	(14)	25.5% 7.8%	(2)	3.6% 20.0%	55
(3)	non	oui	oui	Spéculation très probable	long terme	(0)	-	(3)	33.3% 3.5%	(6)	66.7% 1.9%	(0)	-	(0)	-	9
(4)	non	oui	non	Spéculation très probable		(0)	-	(1)	9.1% 1.2%	(7)	63.6% 2.2%	(3)	27.3% 1.7%	(0)	-	11
(5)	non	non	oui	Cas de revente par un constructeur Spéculation peu probable		(0) -	-	(1)	33.3% 1.2%	(1)	33.3% .3%	(1)	33.3% .6%	(0)	-	3
(6)	non	non	non	Cas de revente par un intermédiaire Spéculation peu probable		(0)	-	(2)	7.7% 2.4%	(14)	53.8% 4.5%	(9)	34.6% 5.0%	(1)	3.8% 10.0%	26
				l'étude		2		85		312		179		10		

* (Fréquence rangée) % rangée
% colonne

Source: traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982 sur la copropriété divise

TABLEAU 3.3

PROPORTION DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT ACHETÉS ET REVENDUS EN SPÉCULATION

PAR TYPE DE LOGEMENTS (nombre de pièces)

Pour l'univers enquêté = 32 projets

Code de réponses	Réponses au questionnaire			Interprétation		NOMBRE DE PIECES 1 - 2		3 - 4		5 - 6		7 - 8 - 9		Fréquence totale
(1)	oui	-	oui	Spéculation peu probable		(17)	3.5% 85.0%	(194)	40.0% 78.0%	(234)	48.2% 85.1%	(40)	8.2% 90.9%	485
TOTAL: CODES 2-3-4						(2)	2.7%	(42)	58.3%	(26)	36.1%	(2)	2.7%	72
(2)	oui	-	non	Spéculation probable	court terme	(2)	3.8% 10.0%	(28)	53.8% 11.3%	(20)	38.5% 7.3%	(2)	3.8% 4.5%	52
(3)	non	oui	oui	Spéculation très probable	long terme	(0)	-	(8)	88.9% 3.2%	(1)	11.1% 0.4%	(0)	-	9
(4)	non	oui	non	Spéculation très probable		(0)	-	(6)	54.5% 2.4%	(5)	45.5% 1.8%	(0)	-	11
(5)	non	non	oui	Pas de spéculation		(0)	- -	(2)	66.7% 0.8%	(1)	33.3% .4%	(0)	-	3
(6)	non	non	non	Spéculation qui ne fait pas partie de l'étude		(1)	3.8% 5.0%	(9)	34.6% 3.6%	(14)	53.8% 5.1%	(2)	7.7% 4.5%	26
						20		247		275		44		

• (Fréquence rangée) % rangée
% colonne

Source: traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982 sur la copropriété divise

Tout comme pour les logements dits non spéculatifs, les logements qui ont vraisemblablement donné lieu à une spéculation se concentrent massivement dans les logements de 3 - 4 pièces et de 5 - 6 pièces.

De nouveau, la spéculation à court terme concerne un éventail plus étendu de logements que la spéculation à long terme. Cette dernière est également plus intensive dans les logements de 3 - 4 pièces que dans les logements de 5 - 6 pièces.

3.1.5 Ampleur de la spéculation par niveau de prix : tableau 3.6

Les résultats de l'enquête montrent que la spéculation qui a déjà eu lieu a porté surtout sur les logements de $100,000 et moins. C'est ainsi que seulement 5.4% des logements dits spéculatifs se sont transigés à plus de $100,000 relativement à 16.1% pour les logements dits non spéculatifs.

Il est à noter qu'aucun logement dit spéculatif à long terme se trouvait dans des prix au-dessus de $100,000. Ce type de spéculation a d'ailleurs porté principalement sur les logements de $50,000 à $75,000, de location plus facile et requérant une mise de fonds initiale plus faible.

La spéculation à court terme a également été importante sur les logements de $50,000 à $75,000 mais elle concerna néanmoins tous les autres niveaux de prix.

TABLEAU 3.6 **PROPORTION DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT ACHETÉS ET REVENDUS EN SPÉCULATION**

PAR NIVEAU DE PRIX

Pour l'univers enquêté = 32 projets

Code de réponse	Réponses au questionnaire			Interprétation		NIVEAU DE PRIX moins de 50,000 $		50,000 à 74,999 $		75,000 à 99,999 $		100,000 à 129,999 $		125,000 $ et +		Fréquence totale
(1)	oui	-	oui	Spéculation peu probable		(95)	20.6%* 82.6%	(186)	39.9% 79.5%	(110)	23.6% 83.3%	(56))	12.0% 94.9%	(19)	4.1% 82.6%	466
TOTAL: CODES 2-3-4						(19)	26.0%	(37)	50.7%	(13)	17.8%	(2)	2.7%	(2)	2.7%	73
(2)	oui	-	non	Spéculation probable	court terme	(15)	28.3% 13.0%	(27)	50.9% 11.5%	(7)	13.2% 5.3%	(2)	3.8% 3.4%	(2)	3.8% 8.7%	53
(3)	non	oui	oui	Spéculation très probable	long terme	(3)	33.3% 2.6%	(3)	33.3% 1.3%	(3)	33.3% 2.3%	(0)	-	(0)	-	9
(4)	non	oui	non	Spéculation très probable		(1)	9.1% 0.9%	(7)	63.6% 3.0%	(3)	27.3% 2.3%	(0)	-	(0)	-	11
(5)	non	non	oui	Pas de spéculation		(1)	33.3% 0.9%	(2)	66.7% 0.9%	(0)	-	(0)	-	(0)	-	3
(6)	non	non	non	Spéculation qui ne fait pas partie de l'étude		(0)	-	(9)	42.9% 3.8%	(9)	42.9% 6.8%	(1)	4.8% 1.7%	(2)	9.5% 8.7%	21
						115		234		132		59		23		

* (Fréquence rangée) % rangée
% colonne

Source: traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982 sur la copropriété divise

3.2 SPÉCULATION EN COURS

Nous abordons maintenant la spéculation qui a cours actuellement dans le parc de logements en copropriété de la région de Montréal. Nous rappelons que cette spéculation ne pouvait être identifiée et analysée à partir de l'enquête réalisée par la SCHL et qu'il nous fallait procéder à une autre enquête, enquête qui, après analyse, s'effectua à partir des rôles d'évaluation municipaux et des bureaux d'enregistrement pour un groupe restreint et sélectionné de projets.

Nous rappelons brièvement les éléments principaux de notre démarche:

(1) Relevé de tous les cas de non conformité au niveau des adresses - adresse du projet différente de l'adresse du copropriétaire - afin d'estimer le nombre de copropriétaires (particuliers ou firmes) qui n'habitent pas leur(s) unité(s).

(2) Comparaison, pour chacun des projets, entre la liste des copropriétaires (non occupant) et la liste des occupants (tableau des occupants).

(3) Enquête téléphonique auprès des copropriétaires non-occupants afin de vérifier si leur(s) logement(s) est (sont) détenu(s) en location.

C'est ainsi que 16 projets furent choisis et enquêtés, couvrant la moitié des projets dans chacun des six secteurs de marché retenus et représentant 1,483 unités de logement, soit 47% de ceux couverts par l'enquête SCHL.

TABLEAU 3.7
PROPORTION DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT ACHETÉS ET TOUJOURS DÉTENUS PAR DES SPÉCULATEURS PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE
(octobre-novembre 1982) échantillon retenu = 16 projets

Secteurs géographiques	Unités vendues (bureau d'enregistrement)	Unités détenues en spéculation (firmes incluses)		Unités détenues en spéculation (firmes exclues)	
CENTRE-VILLE, VIEUX MONTREAL					
ILE DES SOEURS					
Redpath III	28	12	43.0%	8	28.6%
Drummond	53	26	49.0%	21	39.6%
Cours Le Royer III	51	9	17.6%	4	7.8%
Chateau Champlain	60	10	16.6%	2	3.3%
Total	192	57	29.6%	35	18.2%
MONTRÉAL (Côte-des-Neiges)					
Place Garland	58	7	12.0%	6	10.3%
RIVES DE LA RIVIÈRES DES PRAIRIES					
Domaine des Prairies I	119	6	5.0%	5	4.2%
Domaine des Prairies II	99	6	6.0%	6	6.0%
Le Chantilly	92	1	1.0%	1	1.0%
Total	310	13	4.2%	12	3.9%
VILLE SAINT-LAURENT					
Manoir Montpellier III	213	19	8.9%	17	7.9%
Manoir Montpellier IV	142	12	8.4%	11	7.7%
Total	355	31	8.7%	28	7.8%
COTE SAINT-LUC					
Le Doray	47	5	10.6%	1	2.0%
Briarcliff	66	2	3.0%	1	1.5%
La Colombe	102	5	4.9%	3	2.9%
Total	213	12	5.6%	5	2.3%
MONTRÉAL (SECTEUR EST)					
Le Citadin	39	0	0	0	0
RIVE-SUD					
Panama 2,000	120	56	46.6%	51	42.5%
Bois de Préville II	112	39	34.8%	34	30.3%
Total	232	95	40.9%	85	36.6%
GRAND TOTAL	1,401	215	15.3%	171	12.2%

SOURCES: Enquête rôle d'évaluation 1983 - Enquête téléphonique - Enquête tableaux des occupants

Le rôle d'évaluation et le bureau d'enregistrement nous ont permis de distinguer deux groupes de copropriétaires, soit les particuliers et les firmes. Cette distinction nous a semblé importante. Il n'est pas invraisemblable que les firmes détiennent des logements en copropriété pour d'autres raisons que celles des particuliers, servant entre autre à loger leur personnel en mission dans la région de Montréal.

3.2.1 Ampleur de la spéculation en cours : tableau 3.7

Notre enquête nous a permis d'évaluer que 15.3% (215 unités) des logements de notre échantillon sont toujours vraisemblablement détenus en spéculation. Ce pourcentage s'établit à 12.2% (171 unités) si on exclut les logements détenus par les firmes.

En vue de nous assurer que ces logements étaient effectivement loués, nous avons procédé à une enquête téléphonique auprès d'un nombre restreint des copropriétaires qui n'occupaient pas leur logement. C'est ainsi que 99 d'entre eux furent contactés, soit 58% des cas probables de spéculation (firme exclue). La plupart d'entre eux ont mentionné qu'ils louaient ou qu'ils voulaient louer leurs unités.

Nous avons concentré nos appels dans les projets où les taux de spéculation étaient les plus élevés tels:

Le Drummond	39.6% de spéculation - 21 cas - 14 cas vérifiés
Redpath III	28.6% de spéculation - 8 cas - 5 cas vérifiés
Panama 2,000	42.5% de spéculation - 51 cas - 26 cas vérifiés
Bois de Préville II	30.3% de spéculation - 34 cas - 18 cas vérifiés

Soulignons de nouveau que l'enquête téléphonique a finalement concerné surtout les particuliers puisque plus de 80% des firmes copropriétaires de logements furent impossible à rejoindre par ce moyen. Nous avons même observé que plusieurs firmes partageaient la même adresse, adresse qui concernait en fait des institutions financières seulement.

Une enquête au bureau des raisons sociales nous aurait renseigné davantage, mais nous avons estimé que nous entrions dans des dimensions qui dépassaient le cadre de notre mandat. Une étude de quelques cas nous a montré, en outre, qu'une telle enquête exigerait une recherche assez longue et coûteuse.

A noter que le taux de spéculation en cours pourrait être plus faible que 15.3% (firme incluse) ou 12.2% (firme exclue). Ceux qui louent actuellement leur logement ne le font sûrement pas tous dans une perspective de spéculation puisque tous les copropriétaires ocupants et les promoteurs qui voulaient vendre ou revendre leurs logements y furent certainement incités, compte tenu des conditions d'absorption particulièrement difficiles depuis l'été 1981.

Il demeure que quelles que soient les raisons, près de 15% des logements enquêtés sont en attente d'être vendus et d'être l'objet d'une spéculation, concurrençant ceux qui ne sont pas encore absorbés, constituant une influence potentiellement non négligeable sur l'évolution des conditions de marché de ces logements au cours des prochaines années.

3.2.2 Ampleur de la spéculation par secteur géographique: tableau 3.7

Tout comme pour la spéculation qui a déjà eu lieu, la spéculation en cours est fort concentrée dans le territoire métropolitain de Montréal. Les secteurs Centre-ville, Vieux Montréal, Ile des Soeurs d'une part, et Rive Sud d'autre part, regroupent près des trois quarts de tous les logements dits spéculatifs.

Si on exclut les logements détenus par des firmes, les taux de spéculation les plus élevés sont enregistrés dans les projets Redpath III (28.6%) et Le Drummond (39.6%) situés au centre-ville ainsi que dans les projets Panama 2000 (42.5%) et Bois de Préville I (30.3%) sur la rive-sud.

Par contraste, les taux de spéculation observés sur la rive sud (36.6%), au centre-ville et dans sa périphérie immédiate (18.2%), tranchent nettement sur ceux des autres secteurs (4.9% en moyenne). Dans nombre de projets, les taux de spéculation sont même étonnamment faibles. C'est le cas des projets suivants:

Le Citadin	0%	Secteur est de l'île de Montréal
La Colombe	2.9%	
Le Briarcliff	1.5%	Côte Saint-Luc
Le Doray	2.0%	
Le Chantilly	1.0%	Rives de la Rivière-des-Prairies (Laval)

En ce qui concerne les logements détenus par des firmes, ils se retrouvent principalement eux-aussi au centre-ville et à proximité (50%) ainsi que sur la rive sud (22.7%) et dans Côte Saint-Luc (15.9%). Ils sont par contre presque inexistants dans les autres secteurs de marché.

Au total, il y a lieu de noter que les particuliers et les firmes qui spéculent actuellement, se retrouvent à peu de chose près dans un nombre restreint de secteurs et de projets et à peu près les mêmes par surcroît.

3.2.3 Ampleur de la spéculation par taille de bâtiment : tableau 3.8

La spéculation en cours est particulièrement intense dans les projets de 60 à 89 logements et ceci, autant pour les particuliers que pour les firmes. Dans les deux cas, ces projets regroupent 47% de tous les logements dits spéculatifs. Viennent ensuite les projets de 90 à 119 logements.

A noter que les proportions de spéculateurs particuliers augmentent considérablement avec la taille des projets. C'est ainsi que 50% des logements dits spéculatifs dans les projets de 30 à 59 unités appartiennent à des particuliers et ce pourcentage ne fait que croître avec la taille des bâtiments au point de se situer à 90% dans les projets de plus de 120 logements.

Les spéculateurs firmes se retrouvent donc dans des bâtiments de moins de 90 logements, d'ailleurs très courants au centre-ville et dans sa périphérie immédiate ainsi que sur la rive sud.

TABLEAU 3.8 PROPORTION DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT ACHETÉS ET TOUJOURS DÉTENUS PAR DES SPÉCULATEURS PAR TAILLE DE BÂTIMENT

(octobre-novembre 1982) échantillon retenu = 16 projets

		(TAILLE DE BÂTIMENT)				
		Moins de 30 unités	30 à 59 unités	60 à 89 unités	90 à 119 unités	120 unités et +
Logements non détenus en spéculation	1,230	-	(152) 12.3%* 85.3%	(276) 22.4% 73.2%	(475) 38.6% 89.3%	(327) 26.6% 91.3%
Logements potentiellement achetés et toujours détenus en spéculation (inclus firmes)	215	-	(26) 12.1% 14.6%	(101) 47.0% 26.8%	(57) 26.5% 10.7%	(31) 14.4% 8.7%
Logements potentiellement achetés et toujours détenus en spéculation (exclus firmes)	171	-	(13) 7.6% 7.3%	(81) 47.0% 21.5%	(49) 28.6% 9.2%	(28) 16.4% 7.8%

* (Fréquence rangée) % rangée
% colonne

Source: Enquête rôle d'évaluation 1983 - enquête téléphonique - enquête tableaux des occupants

Les logements qui sont vraisemblablement l'objet d'une spéculation actuellement se répartissent d'une façon fort différente de ceux où la spéculation apparaît peu probable. Ces derniers se distribuent beaucoup plus uniformément entre les différentes tailles de projets et sont en outre nettement plus présents dans les projets de plus de 90 logements.

3.2.4 Ampleur de la spéculation selon le nombre de chambres à coucher: tableau 3.9

Tant dans les cas de spéculation incluant les firmes que dans ceux de spéculation les excluant, le taux de spéculation est inversement proportionnel au nombre de chambre à coucher.

Ainsi, dans les cas de spéculation par des particuliers, le pourcentage de spéculation est de 8.2% dans les 3 cc, 13.2% dans les 2cc et de 17.9% dans les 1 cc. Dans les cas de spéculation par des firmes, le pourcentage de spéculation est de 10.3% dans les 3 cc, 15.4% dans les 2 cc et 21.9% dans les 1 cc.

Par rapport aux logements non détenus en spéculation, les logements détenus en spéculation sont davantage de type 1cc et 2 cc.

Tout comme pour les logements qui ont donné lieu à une spéculation, la spéculation en cours porte tout particulièremnt sur les logements de deux chambres à coucher et ce, autant pour les particuliers que pour les firmes.

TABLEAU 3.9

PROPORTION DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT ACHETÉS ET TOUJOURS DÉTENUS PAR DES SPÉCULATEURS

PAR TYPE DE LOGEMENT (selon le nombre de cc)

(octobre-novembre 1982) échantillon retenu = 16 projets

	(NOMBRE DE CC)						
	Studio	1cc	2cc	3cc	4cc	TOTAL	Aucune information
Logements non détenus en spéculation	(1) 0%**	(135) 12.4%	(551) 50.6%	(401) 36.8%	- -	1,088	296*
	non significatif	78.1%	89.6%	89.7%			
Logements potentiellement achetés et toujours détenus en spéculation (firmes incluses)	(2) 1%	(38) 20.0%	(100) 54.0%	(46) 25.0%	- -	186	29*
	non significatif	21.9%	15.4%	10.3%			
Logements potentiellement achetés et toujours détenus en spéculation (firmes exclues)	(1) .06%	(31) 20.0%	(86) 55.0%	(37) 24.0%	- -	155	16*
	non significatif	17.9%	13.2%	8.2%			

* Aucune information: le Chantilly, le Champlain et le Briarcliff
** (Fréquence rangée) % rangée
% colonne

Source: Enquête rôle d'évaluation 1983 - enquête téléphonique - enquête tableaux des occupants

3.2.5 Ampleur de la spéculation par niveau de prix: tableaux 3.10 et 3.11

Exception faite pour le centre-ville et sa proximité, la spéculation en cours se retrouve principalement dans les logements de moins de $75,000 et ce, dans six des sept secteurs de marché retenus. Ceci concerne particulièrement les logements détenus par les particuliers puisque ceux détenus par les firmes se retrouvent dans tous les niveaux de prix.

Il ressort clairement que la spéculation en cours dans les logements de plus de $75,000 est un phénomène presque uniquement centre-ville. C'est d'ailleurs dans ce secteur que l'on retrouve le plus grand nombre de ces logements et leur détention par des firmes est de loin la plus forte.

A l'inverse, la spéculation en cours dans les logements de moins de $75,000 se retrouve d'une façon prédominante sur la rive-sud.

Il y a lieu de mettre en relief qu'il y a finalement peu de spéculation en cours dans les secteurs rives de la Rivière des Prairies, Ville Saint-Laurent et Côte Saint-Luc. Cela est particulièrement intéressant puisque ces mêmes secteurs regroupaient au contraire les plus fortes proportions de logements qui ont déjà donné lieu à une spéculation. L'inverse est vrai pour les secteurs Centre-ville et Rive-sud.

Cette observation est intrigante et soulève toute la question des facteurs prédisposant à la spéculation et ainsi qu'à leur évolution.

TABLEAU 3.10

PROPORTION DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT ACHETÉS ET TOUJOURS DÉTENUS PAR DES SPÉCULATEURS PAR NIVEAU DE PRIX
(octobre-novembre 1982) échantillon retenu = 16 projets
firmes incluses

	Moins de 50,000$	50,000 à 74,999$	75,000$ à 99,999$	100,000$ à 124,999$	125,000$ et +	TOTAL
CENTRE VILLE, VIEUX MONTREAL ILE DES SOEURS						
1. Univers	3	13	55	41	59	171
2. Spéculation	2	4	15	7	17	45
MONTRÉAL CÔTE DES NEIGES						
1. Univers	21	37	-	-	-	58
2. Spéculation	3	3	-	-	-	6
RIVES DE LA RIVIÈRE DES PRAIRIES						
1. Univers	127	157	16	2	-	302
2. Spéculation	9	5	-	-	-	14
VILLE SAINT-LAURENT						
1. Univers	219	132	3	-	-	354
2. Spéculation	19	11	-	-	-	30
CÔTE SAINT-LUC						
1. Univers	25	90	51	13	18	199
2. Spéculation	1	2	3	1	1	8
MONTREAL SECTEUR EST						
1. Univers	1	6	32	-	-	39
2. Spéculation	-	-	-	-	-	-
RIVE-SUD						
1. Univers	103	120	2	-	-	229
2. Spéculation	42	48	-	-	-	90
TOTAL UNIVERS	499 36.9%	559 41.3%	159 11.8%	58 4.3%	77 5.7%	1,352
TOTAL SPÉCULATION	76 39.3%* 15.2%	73 37.8% 13.0%	18 9.3% 11.3%	8 4.1% 13.8%	18 9.3% 23.4%	193
TOTAL UNIVERS-SPÉCULATION	423 36.4%	486 41.9%	141 12.2%	50 4.3%	59 5.0%	1,159

* Fréquence rangée % rangée
% colonne

Sources: Données du Bureau d'enregistrement

TABLEAU 3.11

PROPORTION DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT ACHETÉS ET TOUJOURS DÉTENUS PAR DES SPÉCULATEURS PAR NIVEAU DE PRIX

(octobre-novembre 1982) échantillon retenu - 16 projets
firmes exclues

	Moins de 50,000$	50,000 à 74,999$	75,000$ à 99,999$	100,000$ à 124,999$	125,000$ et +	TOTAL
CENTRE VILLE, VIEUX MONTREAL ILE DES SOEURS						
1. Univers	3	13	55	41	59	171
2. Spéculation	1	2	12	3	8	26
MONTRÉAL CÔTE DES NEIGES						
1. Univers	21	37	-	-	-	58
2. Spéculation	3	3	-	-	-	6
RIVES DE LA RIVIÈRE DES PRAIRIES						
1. Univers	127	157	16	2	-	302
2. Spéculation	7	5	-	-	-	12
VILLE SAINT-LAURENT						
1. Univers	219	132	3	-	-	350
2. Spéculation	19	8	-	-	-	27
CÔTE SAINT-LUC						
1. Univers	25	90	51	15	18	199
2. Spéculation	-	3	2	-	-	5
MONTREAL SECTEUR EST						
1. Univers	1	6	32	-	-	39
2. Spéculation	-	-	-	-	-	-
RIVE-SUD						
1. Univers	103	124	2	-	-	229
2. Spéculation	38	43	-	-	-	81
TOTAL UNIVERS	499 36.9%	559 41.3%	159 11.8%	58 4.3%	77 5.7%	1,352
TOTAL SPÉCULATION	68 43.3%	68 40.7%	14 8.9%	3 1.9%	8 5.1%	157
	13.6%	11.7%	8.8%	5.2%	10.4%	
TOTAL UNIVERS-SPÉCULATION	431 36.1%	495 41.4%	145 12.1%	55 4.6%	69 5.7%	1,195

• Fréquence rangée % rangée
% colonne

Source: Données du Bureau d'enregistrement

3.2.6 Conclusion

Nous avons évalué l'ampleur du volume de logements qui ont déjà donné lieu à une spéculation et ceux pour lesquels une spéculation est en cours.

Malgré que le phénomène apparaît peu important finalement dans l'ensemble du parc enquêté de logements en copropriété, il est néanmoins fort concentré dans certains secteurs, dans certains types de bâtiments et de logements et dans certains niveaux de prix et ce, autant pour la spéculation qui a eu lieu que celle en cours. Son évolution apparaît en outre teintée de paradoxes.

Ce n'est donc pas un phénomène généralisé dans la région de Montréal mais un phénomène très segmenté et complexe, à l'image du parc de logements en copropriété et de son évolution, phénomène qui a ses lois que nous allons approcher sous différents angles dans les sections qui suivent.

Notre mandat prévoyait que l'on distingue le logement neuf du logement existant et rénové. Cette distinction est rapidement apparue difficile pour ce qui touche la spéculation passée puisque seulement quatre des trente deux ensembles enquêtés par la SCHL appartenaient à la catégorie des bâtiments déjà existants: deux étant des conversions de logements locatifs (Place Riviera et Presidential Towers) et deux étant des conversions de bâtiments non résidentiels (La Caserne et Cours Le Royer III). En ce qui a trait à la spéculation en cours, la difficulté est même plus accentuée puisque les critères de sélection de notre échantillon nous ont fait retenir uniquement le projet Cours Le Royer III, soit un projet sur seize.

4. LES FACTEURS DÉTERMINANTS DE LA SPÉCULATION

Nous nous sommes attardés au chapitre précédent à mesurer l'ampleur du phénomène de la spéculation: nombre de logements achetés et déjà revendus en spéculation et nombre de logements toujours détenus par des spéculateurs. Ces données furent compilées et analysées pour chacun des types de spéculation, par secteur géographique, nombre de chambres à coucher, taille de bâtiment, nombre de pièces et finalement par niveau de prix. Nous avons ainsi répondu aux deux premières questions posées au contrat: quelle est l'ampleur du phénomène et de quelle façon s'est-il exprimé.

Il s'agit maintenant d'identifier les facteurs déterminants de la spéculation, soit les éléments dont la connaissance explicite les caractéristiques du phénomène.

Le contrat prévoit l'analyse de deux facteurs potentiellement déterminants de la spéculation: l'analyse des prix (évolution) et l'analyse des facteurs fiscaux reliés à la spéculation. Nous vous présentons ci-après les résultats de nos recherches sur le sujet.

4.1 L'analyse de l'évolution des prix de vente:

L'évolution des prix de vente sera analysée à partir des données du bureau d'enregistrement. Cette enquête couvre 16 projets en copropriété, soit 50% de l'univers enquêté par la S.C.H.L.

Enquête S.C.H.L. 1982

La taille de l'échantillon constitue l'élément problématique au niveau de l'interprétation des résultats. Certes, un taux de réponse de 29.8%* pour un univers enquêté de 1,930* unités représente un taux acceptable pour estimer un prix de vente moyen, à l'échelle de tous les secteurs, sans considération temporelle. Il s'agit également d'une source sûre pour mesurer une fréquence (partie 3.1) soit le nombre d'observations d'un phénomène.

La taille de l'échantillon (603 unités)** est insuffisante lorsque l'on veut, dans le cas de prix de vente*** moyen, augmenter l'information en fonction de deux ou même d'une seule variable. L'information est alors diluée et trop souvent le nombre de cas est insuffisant pour que la moyenne soit représentative de l'ensemble.

La diversité du produit en terme de prix, superficie..., d'un secteur géographique à l'autre, d'un projet à l'autre, voire même d'une unité à l'autre à l'intérieur d'un projet, ainsi que la représentativité différente des secteurs au niveau des achats par année sont des éléments qui rendent également problématique l'analyse des résultats.

A titre d'exemple, analysons l'évolution des prix de vente de 1979 à 1981. Nous enregistrons durant la période 1979-80 (tableau 4.1.) une augmentation du prix de vente moyen de l'ordre de 23% comparativement à 5.8% pour la période 1980-1981. Nous pourrions ainsi conclure à une hausse nettement plus forte entre 1979 et 1980.

---

* Bois de Préville exclu.
** Bois de Préville inclus.
*** Voir annexe II et III.

TABLEAU 9.1

PRIX D'ACHAT MOYEN PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE SELON LA DATE DE L'OFFRE D'ACHAT

Pour l'univers enquêté = 32 projets

SECTEUR GÉOGRAPHIQUE	DATE DE SIGNATURE DE L'OFFRE D'ACHAT				PRIX D'ACHAT MOYEN
	1979	1980	1981	1982	
SECTEUR I Centre-ville, Vieux Montréal, Ile des Soeurs	75,000 $ (1)	94,694 $ (32)	109,223 $ (29)	110,000 $ (3)	101,380 $ (65)
SECTEUR II Rives de la Rivière des Prairies	55,750 (2)	52,315 (57)	61,526 (44)	52,937 (16)	55,862 (119)
SECTEUR III Ville Saint-Laurent	49,272 (25)	55,788 (40)	69,862 (33)	80,250 (2)	59,293 (100)
SECTEUR IV Cote Saint-Luc	69,781 (16)	83,522 (76)	83,768 (44)	101,546 (15)	83,928 (151)
SECTEUR V Secteurs est et ouest de l'île de Montréal	-	66,500 (1)	64,527 (34)	79,635 (7)	67,092 (42)
SECTEUR VI Rive-Sud	45,750 (2)	55,192 (13)	54,131 (19)	54,900 (5)	54,153 (39)
TOTAL	57,093 $ (46)	70,207 $ (219)	74,326 $ (203)	76,930 $ (48)	71,284 $ (516)

Source: Traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982 sur la copropriété divise

Pourtant il n'en est peut-être rien. En effet, le poids relatif de chacun des secteurs au niveau de la moyenne des prix de vente, voire d'une année à l'autre, influence les prix d'une façon considérable: en 1979 les secteurs I.II et V totalisaient à peine 11% des achats de notre échantillon comparativement à 58.6% en 1980. Ces différences de représentativité combinées aux variations de prix entre les secteurs rendent difficile l'analyse des résultats.

Pour interpréter des résultats, il est important de disposer de données comparatives. Ces données comparatives sont malheureusement fragmentaires dans l'enquête de la S.C.H.L.

Afin d'analyser l'évolution des prix de vente dans les logements en copropriété, nous utiliserons les données du bureau d'enregistrement. Plus précisément, nous calculerons le gain de capital moyen réalisé dans le cas de reventes d'unités* et analyserons l'évolution des prix de vente dans deux projets à plusieurs phases. Le caractère plus ou moins avantageux d'un investissement dans la copropriété peut être ainsi mesuré.

Les résultats vous sont présentés au tableau 4.2, par projet, par secteur géographique et finalement pour l'ensemble des projets de notre échantillon.

---

* Gain de capital pour le premier acheteur.

TABLEAU 4.2

REVENTES D'UNITÉS: PROFIT RÉALISÉ PAR PROJET, PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE
(octobre-novembre 1982) - échantillon de 16 projets

	Prix d'achat moyen lère vente	Prix d'achat moyen 2ième vente	Profit moyen	% de profit
Centre-ville, Vieux Montréal Ile des Soeurs				
Redpath III (5)	124,290 $	138,100 $	13,810 $	11.0%
Drummond (8)	79,587	109,218	29,631	37.0%
Cours Le Royer III (1)	65,000	71,000	6,000	9.2%
Chateau Champlain (1)	125,000	132,000	7,000	5.6%
Total = (15)	96,543	117,816	21,273	22.0%
Montréal Côte-des-Neiges				
Place Garland (3)	49,269	53,066	3,797	7.7%
Rives de la Rivières des Prairies				
Domaine des Prairies I (69)	41,727	49,626	7,899	18.9%
Domaine des Prairies II (35)	51,342	60,655	9,313	18.0%
Le Chantilly (21)	57,083	80,595	23,512	41.0%
Total = (105)	48,003	59,496	11,493	24.0%
Ville Saint-Laurent				
Manoir Montpellier III (19)	48,516	66,473	17,957	37.0%
Manoir Montpellier IV (1)	59,800	65,000	5,200	8.7%
Total = (20)	49,080	66,399	17,319	35.3%
Côte Saint-Luc				
Le Doray (3)	102,400	121,166	18,766	18.3%
Briarcliff (3)	62,833	67,166	4,333	6.9%
La Colombe (5)	55,460	60,700	5,240	9.4%
Total = (11)	70,272	78,954	8,681	12.3%
Montréal secteur est				
Le Citadin (0)	-	-	-	-
Rive Sud				
Panama 2,000 (0)	-	-	-	-
Bois de Préville (II) (11)	51,600	61,636	10,036	19.4%
GRAND TOTAL (165)	54,293$	66,957$	12,664 $	23.3%

Source: Données du Bureau d'enregistrement

Analyse des résultats: Profits réalisés suite à la revente d'unités : tableau 4.2

On observe, dans la plupart des secteurs (4 sur 6), des taux de profit supérieurs à 19.4%: le profit moyen est de 23.3% (12 664 $). Le secteur Ville Saint-Laurent enregistre le taux de profit moyen le plus élevé 35.3% (17 319 $), tandis que le Centre-ville se distingue avec un gain de capital moyen nettement plus élevé que dans les autres secteurs (21 273 $). Des taux de profits importants sont également observés dans le secteur Rives de la Rivière-des-Prairies (24%) et sur la Rive-Sud (19.4%).

Comme on le voit, les taux de profit réalisés sont assez considérables et ce dans la plupart des secteurs étudiés.

Analyse des résultats: Évolution du prix de vente moyen dans les projets à plusieurs phases: tableau 4.3

Dans le cas de projet à plusieurs phases, les caractéristiques physiques et la localisation des projets sont assez similaires. Il n'est donc pas hasardeux d'analyser l'évolution des prix de vente moyens puisque nous disposons de données comparatives. Les projets Domaine des Prairies I et II et Montpellier III et IV, respectivement situés sur la rive sud de la Rivière des Prairies et à Ville Saint-Laurent sont à cet effet deux exemples intéressants.

TABLEAU 4.3

PRIX D'ACHAT MOYEN PAR PROJET PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE
(octobre-novembre 82) - échantillon de 16 projets

	Achat (1ère vente)	Achat (2ième vente)	Achat 1ère ou 2ième vente[1]	Unités détenues par des spéculateurs (firmes inclus)	Unités détenues par des spéculateurs (firmes exclus)
Centre-ville, Vieux Montréal					
Ile des Soeurs					
Redpath III	132,570 $ (28)	138,100 $ (5)	135,223 $ (28)	143,750 $ (12)	142,137 $ (8)
Drummond	83,190 (26)	109,218 (8)	97,303 (31)	99,133 (15)	94,315 (13)
Cours Le Royer III	92,090 (52)	71,000 (1)	92,384 (52)	74,250 (8)	70,778 (4)
Chateau Champlain	114,370 (59)	132,000 (1)	114,661 (59)	121,880 (9)	110,000 (2)
TOTAL	105,610 (165)	117,816 (15)	108,068 (170)	108,930 (43)	106,159 (27)
Montréal Côte des Neiges					
Place Garland	49,290 (58)	53,066 (3)	49,862 (58)	47,500 (6)	47,500 (6)
Rives de la Rivière des Prairies					
Domaine des Prairies I	41,460 (117)	49,626 (49)	45,839 (117)	38,000 (6)	36,600 (5)
Domaine des Prairies II	51,100 (99)	60,655 (35)	54,811 (99)	58,000 (7)	58,000 (7)
Le Chantilly	57,670 (92)	80,595 (21)	63,460 (92)	46,500 (1)	46,500 (1)
TOTAL	49,400 (308)	59,496 (105)	53,986 (308)	48,570 (14)	48,884 (13)
Ville Saint-Laurent					
Montpellier III	47,640 (212)	66,473 (19)	50,479 (212)	50,420 (19)	50,284 (17)
Montpellier IV	65,190 (142)	65,000 (1)	65,576 (142)	61,180 (11)	62,520 (10)
TOTAL	54,680 (354)	66,399 (20)	56,534 (354)	54,360 (30)	54,815 (27)
Côte Saint-Luc					
Le Doray	126,270 (47)	121,166 (3)	127,258 (47)	104,050 (4)	- (0)
Briarcliff	61,810 (43)	67,166 (3)	65,430 (49)	-	- (0)
La Colombe	62,800 (100)	60,700 (5)	63,573 (100)	64,500 (4)	65,015 (3)
TOTAL	78,270 (190)	78,954 (11)	81,812 (190)	84,250 (8)	65,015 (3)
Montréal Secteur Est					
Le Citadin	80,070 (39)	-	80,070 (39)	-	- (0)
Rive Sud					
Panama 2000	50,320 (118)	-	50,320 (118)	48,470 (53)	48,120 (49)
Bois de Préville I	52,700 (110)	61,636 (11)	53,926 (110)	54,520 (38)	54,568 (33)
TOTAL	51,670 (228)	61,636 (11)	52,059 (228)	51,000 (91)	50,714 (82)
GRAND TOTAL	63,060$(1342)	66,957 $ (165)	65,468 $ (1353)	64,260 $ (192)	60,888 $ (158)

(1) Prix d'achat x des unités actuellement occupés par des copropriétaires

Source: Données du Bureau d'enregistrement.

On y observe une hausse importante des prix de vente moyens entre chacune des phases. Les unités de la phase II du projet Domaine des Prairies se sont vendues en moyenne 23% plus cher que celles de la phase I: ce pourcentage est de 36.8% dans le cas de Montpellier IV. Fait intéressant, ces pourcentages - pourcentage d'augmentation du prix de vente entre les phases - sont sensiblement les mêmes que les pourcentages d'augmentation du prix de vente des unités des premières phases achetées en deuxième vente. Les prix de revente des premières phases se sont donc ajustés sur les prix de vente des phases ultérieures, ou inversement.

Les deux types de cas analysés, soit les pourcentages de profits réalisés lors de reventes d'unités et l'évolution des prix de vente dans les projets à plusieurs phases témoignent d'une hausse importante des prix. Soulignons qu'il s'agit de ventes et reventes réalisées principalement au cours des années 1980 et 1981.

Il serait très hasardeux d'associer ces pourcentages d'augmentation dans les prix de vente à des taux de spéculation par secteur. Trop d'éléments nous sont inconnus pour conclure quoi que ce soit sur le sujet; notamment sur les ventes d'option d'achat qui ne sont pas enregistrées au bureau d'enregistrement. La seule conclusion que l'on puisse tirer, pour l'instant, à partir des données disponibles, est que la copropriété divise présentait, dans les projets étudiés, un caractère avantageux pour l'investissement. Elle offrait la possibilité de réaliser un gain de capital intéressant que ce soit à court ou à long terme.

4.2 Analyse des facteurs fiscaux reliés à la spéculation

Comme on l'a observé précédemment, la hausse récente des valeurs immobilières a permis à plusieurs acheteurs de logements en copropriété de revendre avec profit leur logement. A cet égard, le traitement fiscal réservé au gain en capital réalisé sur la revente d'un logement qui a servi de résidence principale, a certainement constitué une mesure d'encouragement importante à l'accession à la propriété.

Tout comme dans le secteur de la maison unifamiliale, le gain en capital réalisé lors de la revente d'un logement en copropriété n'est pas assujetti à l'impôt. Des modifications récentes ont précisé qu'une seule transaction par année, portant sur une résidence principale, donnait ainsi droit à l'exonération de l'impôt sur le gain en capital.

Dans le cas par ailleurs où le logement est acheté par le contribuable aux fins d'en tirer un revenu, les dispositions de la loi de l'impôt visant les immeubles résidentiels à logements multiples (I.R.L.M.) s'appliquent.

A cette fin, les conditions suivantes doivent être remplies:

1. Il doit s'agir d'un logement situé dans un immeuble qui lui-même comporte au moins 2 logements et dont au moins 80% de la superficie est destinée à des fins résidentielles.

2. Cet immeuble doit avoir été mis en chantier entre le 19 novembre 1974 et le 31 décembre 1979 ou entre le 29 octobre 1980 et le 31 décembre 1981, et un certificat à cet effet doit avoir été émis par la SCHL.

3. Ces logements doivent avoir été acquis par un particulier aux fins d'en tirer un revenu ou de leur faire produire un revenu.

Ainsi donc, un contribuable qui acquiert un logement dans un immeuble comportant des logements en copropriété peut avoir réalisé cette acquisition dans le but d'en tirer un revenu. Dans ce cas, il aurait eu droit de déduire de ses revenus tirés d'autres sources, les coûts initiaux (soft costs) de ce projet ainsi que l'allocation du coût en capital au rythme de 5% ar année sur la portion dépréciable de son achat.

Ces bénéfices pour un contribuable dont le taux d'imposition, à la marge, se situe au-dessus de 50%, peut signifier des économies appréciables en impôt différé. A titre illustratif, examinons le cas hypothétique suivant:

.	Coût du logement:	75,000 $
	dont	7,500 $ pour le terrain
		67,500 $ pour le logement
.	Mise de fonds, 25%:	18,750 $
.	Hypothèque:	56,250 $
.	Taux marginal d'imposition du contribuable:	50%
.	Coûts initiaux	10,000 $

Les sommes disponibles comme abri fiscal s'établiraient comme suit:

Année	1	2	3	4	5
Coûts initiaux	10,000	0	0	0	0
Allocation du coût en capital sur la portion amortissable 67,500$ - 4,500$: soit 63,000$ à 5%:	3,150	3,000	2,850	2,600	2,450
Pertes de location (i.e. écart entre le loyer économique requis et le loyer du marché) 200$ x 12 mois:	2,400	2,000	1,600	1,200	800
Total des déductions	15,550$	5,000$	4,450$	3,800$	1,625$
Économie d'impôt à un taux marginal d'imposition de 50%	7,275	2,500	2,225	1,900	1,625
Total des économies d'impôt sur 5 ans:	15,525 $, dont plus de 60% est disponible dans les deux premières années de l'achat.				

RENDEMENT SUR LE CAPITAL INVESTI

	Avant impôt	Après impôt
1ère année	73,5 %	36,7 %
2ième année	21,5	10,7
3ième année	17,9	8,9
4ième année	14,6	7,3
5ième année	12,1	6,0

Étant donné que les coûts d'emprunt du capital servant à la mise de fonds pouvaient aussi constituer une dépense reconnue pour fins fiscales, il est possible d'en arriver à des situations où les rendements sur le capital investi dépassent largement ceux qui sont indiqués ci-haut, dans les cas où la mise de fonds provient de fonds empruntés.

Il n'est donc pas étonnant, dans ces circonstances favorables sur le plan fiscal, de s'attendre à ce qu'un investisseur se porte acquéreur d'un ou de plusieurs logements situés dans un immeuble en copropriété dans le but d'en tirer un revenu et éventuellement un gain en capital suffisamment élevé lors de la revente pour permettre de payer la récupération d'amortissement et l'impôt sur le gain en capital.

Depuis le mois de novembre 1981, les avantages fiscaux IRLM ont été à toutes fins pratiques retirés, pour ce qui est des immeubles mis en chantier après 1981. Dans cette perspective, on peut considérer que les incitatifs fiscaux à l'achat de logements en copropriété aux fins d'en tirer un revenu sont inexistants et constituent, pour la nouvelle production, une variable importante dans l'évaluation de la rentabilité de l'investissement.

On serait porté à croire que les candidats acheteurs seraient plus attirés alors par la perspective de l'exonération fiscale du gain en capital réalisé lors de la vente d'un logement occupé à titre de résidence principale.

Une autre mesure incitative qu'il est utile de mentionner, c'est l'existence du programme de subvention de la Ville de Montréal qui accordait au premier acheteur de tout logement neuf situé dans les limites de la Ville, une subvention pouvant atteindre 2,000$ par logement. Cette mesure a pu constituer, dans certains cas, un bénéfice

additionnel auquel l'investisseur qui songeait à acheter un ou plusieurs logements pour des fins spéculatives n'est probablement pas resté insensible, bien qu'il ne soit pas possible de déterminer dans quelle mesure.

Ce programme est entré en vigueur en avril 1980 et s'applique aux immeubles pour lesquels une demande de permis de construire a été déposée à la ville après le 1er janvier 1980.

En somme, les incitatifs d'ordre fiscal ont certainement joué un rôle important dans la décision d'achat de logements en copropriété à des fins spéculatives.

L'incitatif le plus important a certainement été les dispositions I.R.L.M. pour l'acquisition de logements aux fins d'en tirer un revenu.

La mesure qui exempte de l'impôt le gain en capital sur la résidence principale a, pour sa part permis à une proportion importante d'anciens propriétaires de se porter acquéreurs de logements en copropriété et d'y investir des sommes importantes en mise de fonds, à partir des gains réalisés à la revente de la propriété qu'ils occupaient auparavant.

Le fait qu'une proportion importante d'acheteurs ont disposé d'une mise de fonds importante a contribué, à notre avis, à supporter et alimenter la hausse des prix des logements en copropriété. Cette hausse, à son tour et surtout son rythme, ont alerté

d'autres acheteurs intéressés à réaliser un profit à court terme. Ces acheteurs ont donc profité de l'occasion qui leur était offerte en acquérant un logement sous option d'achat et en le revendant à profit avant que la copropriété et les actes de vente ne soient enregistrés. Nous ne disposons malheureusement d'aucun moyen pour vérifier l'étendue de ces pratiques, mais nos contacts dans le monde des prêteurs hypothécaires nous ont maintes fois confirmé l'existence de ce phénomène. Le plus souvent, les premières personnes à en bénéficier étaient celles qui avaient acquis une connaissance privilégiée en traitant des dossiers de projets de copropriété aux stades antérieurs au lancement public de la campagne de mise en marché.

Le phénomène aurait été tellement répandu que des "clubs de placements" constitués de fonctionnaires se sont portés acquéreurs de logements en copropriété comme placement spéculatif à court terme, au cours de 1980 et 1981.

4.3 Conclusion

Il ressort donc nettement que pendant la période étudiée, l'évolution des prix des logements en copropriété, les facteurs fiscaux réservés au gain de capital réalisé sur la revente d'un logement et les dispositions de l'impôt visant les immeubles résidentiels à logements multiples (I.R.L.M), ensemble, apparaissaient particulièrement alléchants pour toute opération de spéculation sur un ou des logements en copropriété.

5. CARACTÉRISTIQUES DES SPÉCULATEURS ET DES TRANSACTIONS SPÉCULATIVES

Nous abordons dans cette section l'analyse de certains aspects des spéculateurs, leur profil socio-économique et certaines données financières reliées à leurs transactions dites spéculatives sur un ou des logements en copropriété.

5.1 Traits généraux des spéculateurs

La détermination des caractéristiques socio-économiques des spéculateurs est difficile compte tenu du caractère occulte de la spéculation. Ce caractère occulte nous oblige à utiliser des outils d'enquête indirects qui s'adressent non pas aux spéculateurs, mais à un bassin d'individus parmi lesquels certains ont acheté leurs unités de spéculateurs. Ainsi, à l'aide d'une enquête auprès des copropriétaires et d'une enquête au rôle d'évaluation, nous avons estimé la proportion de logements achetés et revendus en spéculation et le nombre toujours détenus en spéculation.

Dans le cas des logements achetés et revendus en spéculation, l'enquête SCHL nous renseigne sur les caractéristiques socio-économiques de ceux qui ont acheté leurs unités de spéculateurs et non pas sur les caractéristiques des spéculateurs eux-mêmes. Les données de l'enquête SCHL ne peuvent donc être utilisées et ne nous permettent pas d'observer et de commenter les caractéristiques socio-économiques de ceux qui ont déjà spéculé sur des logements en copropriété.

Par contre, l'enquête au rôle d'évaluation, laquelle nous a permis d'estimer l'ampleur actuelle du phénomène de la spéculation, nous a fourni certaines informations sur les spéculateurs. Nous en avons tiré des informations relatives à la langue maternelle, au sexe, au statut (particuliers ou firmes) et finalement sur la provenance géographique des spéculateurs.

5.1.1 Proportion d'anglophones et de francophones

Un contraste assez intéressant ressort des données sur la langue maternelle (voir tableau 5.1. Par rapport à la population totale, la spéculation sur les logements en copropriété attira davantage les anglophones.

En effet, dans la plupart des secteurs, les pourcentages d'anglophones spéculateurs sont plus élevés que les pourcentages d'anglophones de la population totale. C'est ainsi qu'à l'échelle de tous les secteurs les pourcentages d'anglophonees et francophones spéculateurs sont respectivement 49,3% et 50,7% contre 26,4% et 73,6% au sein de la population totale.

Au centre-ville et sur la Rive-sud par exemple, les pourcentages d'anglophones spéculateurs sont respectivement de 34,7% et 40% plus élevés que les pourcentages d'anglophones non-spéculateurs.

Ainsi donc, même dans les secteurs à forte concentration de propriétaires francophones, nous enregistrons des pourcentages d'anglophones spéculateurs très élevés.

TABLEAU 5.1 **CARACTÉRISTIQUES DES SPÉCULATEURS PAR PROJET ET PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE**
octobre-novembre 1982 - échantillon retenu = 16 projets

Secteurs géographiques		Langue parlée (propriétaire) francophone	Langue parlée (propriétaire) anglophone	Sexe (propriétaire) homme	Sexe (propriétaire) femme	Statut particulier	Statut firme
Centre ville, Vieux Montréal, Île des Soeurs							
Redpath III		6	6	8	1	8	4
Drummond		4	23	18	8	21	5
Cours Le Royer III		6	3	0	5	4	5
Chateau Champlain		7	3	2	0	2	8
	Total spéculateurs	23 (40%)	35 (60%)	28 (67%)	14 (33%)	35 (61%)	22 (39%)
	Total échantillon*	28 (73.6%)	10 (26.3%)				
Montréal Côte-des-Neiges							
Place Garland	Total spéculateurs	1 (14.3%)	6 (85.7%)	5	1	5	1
	Total échantillon*	0 (0)	3 (100%)				
Rives de la Rivière des Prairies							
Domaine des Prairies I		8	-	4	6	6	1
Domaine des Prairies II		7	-	6	3	6	-
Le Chantilly		1	-	-	-	1	-
	Total spéculateurs	16 (100%)		10 (53%)	9 (47%)	13 (93%)	1 (7%)
	Total échantillon*	82 (98.7%)	1 (1.3%)				
Ville Saint-Laurent							
Manoir Montpellier III		14	5	13	5	17	2
Manoir Montpellier IV		4	8	6	3	11	1
	Total spéculateurs	18 (58%)	13 (42%)	19 (70%)	8 (30%)	28 (90%)	3 (10%)
	Total échantillon*	91 (76.6%)	31 (25.4%)				
Côte Saint-Luc							
Le Doray		4	1	1	-	1	4
Briarcliff		-	4	-	1	1	1
La Colombe		2	5	5	-	3	2
	Total spéculateurs	6 (37%)	10 (63%)	6 (86%)	1 (14%)	5 (42%)	7 (58%)
	Total échantillon*	6 (20%)	25 (80%)				
Montréal (secteur est)							
Le Citadin	Total spéculateurs	-	-	-	-	-	
	Total échantillon*	16 (100%)					
Rive Sud							
Panama 2000		37	19	aucune information		51	5
Bois de Préville II		12	27	aucune information		34	5
	Total spéculateurs	49 (52%)	46 (48%)	aucune information		85 (89%)	10 (11%)
	Total échantillon*	39 (92%)	3 (8%)	aucune information			
GRAND TOTAL	Total Spéculateur	113 (50.7%)	110 (49.3%)	68 (67%)	33 (33%)	171 (80%)	44 (20%)
	Total échantillon*	262 (73.6%)	73 (26.4%)				

* Traitement informatique des données de l'enquête SCHL (1982) - Source: Rôle d'évaluation 1983

5.1.2 Proportion de spéculateurs de sexe masculin et féminin:

Le pourcentage de spéculateurs de sexe masculin (67%) est deux fois plus élevé que celui de sexe féminin (33%) (voir tableau 5.1).

Dans tous les secteurs, les pourcentages de spéculateurs de sexe masculin sont supérieurs à ceux de sexe féminin. Toutefois, les écarts varient sensiblement d'un secteur à l'autre: de + 6% dans le secteur Rives de la Rivières des Prairies à + 62% à Côte Saint-Luc.

Malheureusement, nous ne disposons d'aucune donnée sur la répartition selon le sexe des propriétaires non spéculateurs, ce qui exclut toute comparaison.

5.1.3 Provenance géographique des spéculateurs

L'enquête au rôle d'évaluation nous a permis de déterminer avec précision la provenance géographique des spéculateurs potentiels des projets de notre échantillon. Les adresses des spéculateurs potentiels furent localisées sur une carte pour déterminer leur lieu de résidence.

Par la suite, nous avons compté le nombre de spéculateurs provenant de chacune des zones d'enquête de la SCHL sur les logements locatifs inoccupés. Les résultats de cette compilation apparaissent aux tableaux 5.2 et 5.3 et les zones d'enquête de la S.C.H.L. sont clairement identifiées sur le plan N° 1.

TABLEAU 5.2

PROVENANCE GÉOGRAPHIQUE DES SPÉCULATEURS (FIRMES EXCLUES)
octobre-novembre 1982 - échantillon de 16 projets

Secteurs géographiques	PROVENANCE GÉOGRAPHIQUE												
	zone (1)	zone (2)	zone (3)	zone (4)	zone (5)	zone (6)	zone (7)	zone (8)	zone (10)	zone (11)	extérieur Montréal	extérieur Québec	TOTAL**
Centre-ville, Vieux Montréal Ile des Soeurs (1)*													
Redpath III	2	6											
Drummond	1	13	2	1								8	
Cours Le Royer III		2								1			
Chateau Champlain	2												
TOTAL (38)	5	21	2	1						1		8	
TOTAL %	13.4%	55.2%	5.2%	2.6%						2.6%		21%	68.6%
Montréal Côte des Neiges (2)*													
Place Garland (6)		3										3	
		50%										50%	50.0%
Rives de la Rivière des Prairies (7)*													
Domaine des Prairies I	1						2	2				1	
Domaine des Prairies II							4		2				
Le Chantilly												1	
TOTAL (13)	1						6	2	2			2	
TOTAL %	7.7%						46%	15.4%	15.4%			15.4%	61.4%
Ville Saint-Laurent (6)*													
Montpellier III	1	7				9					2		
Montpellier IV	2	5				3			1				
TOTAL (30)	3	12				12			1		2		
TOTAL %	10%	40%				40%			3.3%		6.6%		80.0%
Côte Saint-Luc (2)*													
Le Doray	1												
Briarcliff		1											
La Colombe		1			2				1				
TOTAL (6)	1	2			2				1				
TOTAL %	16.6%	33.3%			33.3%				16.6%				83.2%
Montréal Secteur est (1)*													
Le Citadin													
Rive-Sud (11)*													
Panama 2000	5	5				1	1			35	1	1	
Bois de Préville II	2									10	2	17	
TOTAL (80)	7	5				1	1			45	3	18	
TOTAL %	8.7%	6.2%				1.3%	1.3%			56.2%	3.7%	22.5%	64.9%
GRAND TOTAL (173)	17	43	2	1	2	13	7	2	4	46	5	31	
GRAND TOTAL %	9.8%	24.8%	1.1%	0.6%	1.1%	7.5%	4%	1.1%	2.3%	26%	2.9%	18%	

* = zone d'appartenance - **= total zone d'appartenance et zone limitrophe - Source: Rôle d'évaluation 1983

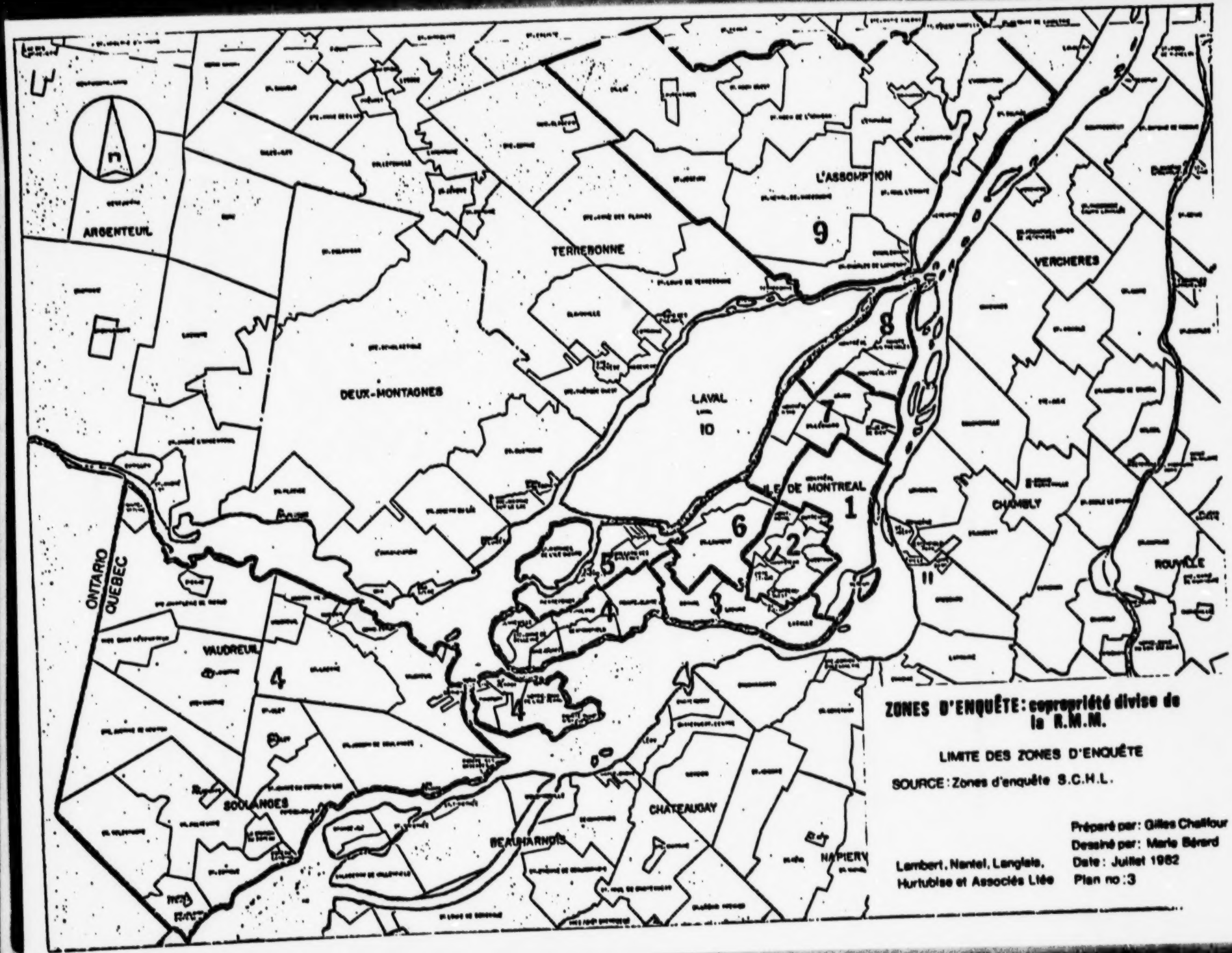
TABLEAU 5.3

PROVENANCE GÉOGRAPHIQUE DES SPÉCULATEURS (FIRMES INCLUES)
octobre-novembre 1982 - échantillon de 16 projets

Secteurs géographiques	PROVENANCE GÉOGRAPHIQUE												
	zone (1)	zone (2)	zone (3)	zone (4)	zone (5)	zone (6)	zone (7)	zone (8)	zone (10)	zone (11)	extérieur Montréal	extérieur Québec	TOTAL**
Centre-ville, Vieux Montréal													
Île des Soeurs (1)*													
Redpath III	4	5				1					1		
Drummond	4	15	2	1								8	
Cours Le Royer III	3	2								1	1	1	
Chateau Champlain	9	1											
TOTAL (39)	20	23	2	1		1				1	2	9	
TOTAL %	34%	39%	3.4%	1.7%		1.7%				1.7%	3.4%	15%	73.0%
Montréal Côte des Neiges (2)*													
Place Garland (6)		3										3	
		50%										50%	50.0%
Rives de la Rivière des Prairies (7)*													
Domaine des Prairies I	1						2	2	1			1	
Domaine des Prairies II							4		2				
Le Chantilly												1	
TOTAL (14)	1						6	2	3			2	
TOTAL %	7.1%						43%	14.3%	21%			14.3%	64.0%
Ville Saint-Laurent (6)*													
Montpellier III	2	8				9					2		
Montpellier IV	2	5				3			1		1		
TOTAL (33)	4	13				12			1		3		
TOTAL %	12%	39%				36%			3%		9%		75.0%
Côte Saint-Luc (2)*													
Le Doray	1	3		1									
Briarcliff		1											
La Colombe		1			2	1			1			1	
TOTAL (12)	1	5		1	2	1			1			1	
TOTAL %	8.3%	41.6%		8.3%	16.6%	8.3%			8.3%			8.3%	58.2%
Montréal Secteur est (1)*													
Le Citadin													
Rive-Sud (11)*													
Panama 2000	5	5				1	1			35	1		
Bois de Préville II	3					1				12	2	18	
TOTAL (84)	8	5				2	1			47	3	18	
TOTAL %	9.5%	6%				2.4%	1.2%			56%	3.6%	21%	65.5%
GRAND TOTAL (208)	34	49	2	2	2	16	7	2	5	48	8	33	
GRAND TOTAL %	16.3%	23.5%	1%	1%	1%	7.7%	3.4%	1.0%	2.4%	23.1%	3.8%	16%	

* = zone d'appartenance - **= total zone d'appartenance et zone limitrophe - Source: Rôle d'évaluation 1983

PLAN - ZONES D'ENQUÊTE


ARGENTEUIL
TERREBONNE
L'ASSOMPTION
VERCHERES
DEUX-MONTAGNES
LAVAL
ILE DE MONTREAL
CHAMBLY
ROUVILLE
ONTARIO
QUEBEC
VAUDREUIL
SOULANGES
BEAUHARNOIS
CHATEAUGAY
NAPIERVILLE
9
8
7
10
6
2
1
11
5
4
3
4
4
ZONES D'ENQUÊTE: copropriété divise de la R.M.M.
LIMITE DES ZONES D'ENQUÊTE
SOURCE: Zones d'enquête S.C.H.L.
Lambert, Nantel, Langlois, Hurtubise et Associés Ltée
Préparé par: Gilles Chalifour
Dessiné par: Marie Bérard
Date: Juillet 1982
Plan no :3

Nous trouvons en ordonée, au tableau 5.2 les projets et secteurs de notre échantillon et en abscisse la zone de provenance géographique des spéculateurs.

Les spéculateurs potentiels des projets enquêtés sont dans 68% des cas des résidents de la zone d'appartenance des projets ou d'une zone limitrophe. A titre d'exemple, les spéculateurs secteur I sont dans 68,6% des cas des résidents des zones 1 et 2, soit de la zone d'appartenance des projets et de celle qui lui est limitrophe.

A noter que plus de 20,9% des spéculateurs résident à l'extérieur de Montréal, dont 18% à l'extérieur du Québec. Toutefois, le phénomène se concentre principalement au centre-ville (21%) et sur la Rive-sud (26.2%), soit dans les secteurs où les taux de spéculation sont le plus élevés.

Ainsi, comme ce fut le cas pour la provenance géographique de la clientèle des projets enquêtés par la S.C.H.L. en 1980 et 1982* nous constatons que l'aire d'influence d'un projet se situe principalement à proximité de celui-ci.

---

* Enquête S.C.H. 1980-1982 sur la copropriété divise dans la région métropolitaine de Montréal: traitement informatique des données, 9 novembre 1982, p. 23.

5.1.4 Les logements détenus par des firmes

Nous avons mentionné préalablement qu'un certain nombre de logements étaient vraisemblablement détenus en spéculation par des firmes et qu'il avait été impossible de vérifier l'exactitude de tous les résultats obtenus à l'aide de l'enquête au tableau des occupants à l'entrée des bâtiments et de l'enquête téléphonique.

Par contre, nos enquêtes au rôle d'évaluation et au bureau d'enregistrement nous ont permis de recouper certains éléments du phénomène copropriétaire-firme et de le caractériser davantage.

C'est ainsi que nous avons pu établir que seulement 61 logements des 1,401 logements de notre échantillon étaient détenus par des firmes, soit 4.4% du parc enquêté, constituant donc un phénomène relativement marginal (tableau 5.4).

Toutefois, notre enquête au rôle d'évaluation nous a permis de nous rendre compte que pour 44 de ces 61 logements, la municipalité acheminait le compte de taxe à une autre adresse que celle du logement détenu.

Ceci n'est évidemment pas suffisant pour qualifier ces logements comme étant détenus à des fins de spéculation puisque dans le cas des firmes, on s'attendrait à ce que le compte de taxe ne soit précisément pas adressé au logement, celui-ci servant présumément à des fins de séjour à court terme pour son personnel ou pour ses invités.

TABLEAU 3.8

PROPORTION DE LOGEMENTS DÉTENUS PAR DES FIRMES PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE
(octobre-novembre 1982) échantillon retenu - 16 projets

Secteurs géographiques	(Total)	(%) = total firmes secteur / total unités vendues voir tableau 3.7	total firmes secteur /total firmes
CENTRE-VILLE, VIEUX MONTRÉAL, ÎLE DES SOEURS			
Redpath III (9)			
Drummond (6)			
Cours Le Royer III (8)	31	16.0%	50.8%
Chateau Champlain (8)			
MONTRÉAL COTE-DES-NEIGES			
Place Garland (3)	3	5.2%	4.9%
RIVES DE LA RIVIÈRE-DES-PRAIRIES			
Domaine des Prairies I (4)			
Domaine des Prairies II (0)	4	1.3%	6.5%
Le Chantilly (0)			
VILLE SAINT-LAURENT			
Manoir Montpellier III (2)			
Manoir Montpellier IV (1)	3	1.0%	4.9%
COTE SAINT-LUC			
Le Doray (5)			
Briarcliff (1)	9	4.2%	14.7%
La Colombe (3)			
MONTREAL SECTEUR EST			
Le Citadin (0)	0	0 %	0 %
RIVE SUD			
Panama 2000 (5)			
Bois de Préville II (6)	11	4.7%	18.0%
(TOTAL)	61	4.4%	

Source: Données Bureau d'Enregistrement

Il importe néanmoins d'observer que dans plusieurs cas, les comptes de taxes sont acheminés à d'autres firmes. C'est ainsi, à titre d'exemple, que 6 de ces 44 comptes de taxes sont envoyés à la firme Unifin Capital Ltée, une firme qui se livre apparamment à la gestion d'immeuble. Nous n'avons pas réussi toutefois à cerner la nature exacte des opérations de cette firme, les représentants de celle-ci refusant de retourner nos appels. Nos enquêtes au rôle d'évaluation et au bureau d'enregistrement montrent en outre que le phénomène copropriétaire-firme est très largement un phénomène centre-ville, ce qui ne surprend guère dans la mesure où le logement remplace la chambre d'hôtel.

C'est ainsi que 22 des 44 logements mentionnés et 31 des 61 logements également mentionnés se situent au centre-ville. Viennent ensuite les secteurs Rive Sud et Côte Saint-Luc, regroupant d'une part 17 des 44 logements et d'autre part, 20 des 61 logements. Ensemble, ces trois secteurs représentent près de 85% de l'ensemble des logements enquêtés et détenus par des firmes, ce qui indique également que le phénomène firme est extrêmement marginal dans les autres secteurs.

5.2 Prix d'achat et mises de fonds
Profit par transaction et durée de possession

5.2.1 Prix d'achat et mises de fonds

L'examen du tableau 5.5 nous renseigne sur la mise de fonds moyenne qui a été versée par les premiers acquéreurs dans les cas où des logements ont donné lieu à une revente dans les premiers mois suivant leur achat.

En moyenne, le prix moyen d'achat se situe à près de 60,000$ et la mise de fonds initiale est de l'ordre de 22,700$ ou de 38% du prix d'achat. Ces chiffres contrastent avec les niveaux moyens des prix d'achat et de mise de fonds pour l'ensemble des logements enquêtés par la SCHL en 1982: les prix d'achat se situent à 66,700$ et la mise de fonds moyenne y est de l'ordre de 38,300$ ou de 57% du prix d'achat. On constate un écart de 11% dans le prix moyen et de près de 16,000$ ou de 20% au niveau de la mise de fonds entre l'ensemble des achats et ceux qui ont donné lieu à une revente dans les mois suivant l'acquisition.

L'examen des chiffres par secteur nous indique que les secteurs centre ville et Côte St-Luc se situent plus près de la moyenne quant au chiffre du comptant moyen et la dépassent nettement quant au prix moyen d'achat. Par ailleurs, dans les projets situés sur les Rives de la Rivière des prairies, on note un pourcentage de mise de fonds et un prix d'achat inférieur à la moyenne. On y note au surplus le plus fort taux de reventes, à un point tel que ces reventes représentent 74% des transactions pour lesquelles nous avons été en mesure d'obtenir des données des bureaux d'enregistrement. Nous reviendrons plus loin sur cette question.

TABLEAU 5.5

REVENTES D'UNITÉS: PRIX D'ACHAT ET COMPTANT INITIAL MOYEN*

Secteurs géographiques	Prix d'achat moyen	Comptant initial moyen	Prix d'achat et comptant initial moyen selon la durée de possession (mois)		
			0 - 6	7 - 12	13 - 24
Montréal, Centre-ville, Ile des Soeurs	109,806$ (8)	59,641$ (8) 54%			
Montréal Côte-des-Neiges	198,503$ (4)	59,694$ (4) 30%			
Rives de la Rivière des Prairies	52,667$ (67)	15,229$ (67) 29%			
Ville Saint-Laurent	65,190$ (3)	25,470$ (3) 39%			
Côte Saint-Luc	72,164$ (9)	48,247$ (9) 67%			
Montréal Secteur est	-	-			
Rive sud	-	-			
TOTAL	59,898$ (91)	22,723$ (91) 38%	60,571$ (57) 23,566$ 39%	59,585$ (24) 24,259$ 41%	56,811$ (6) 14,231$ 25%
Résultats enquête SCHL 1982 pour les projets échantillonés**	66,660$ (266)	38,368$ (257) 57%			

* Pour 11 des 16 projets échatillonnés. Projets manquants: Briarcliff, Bois de Préville, Drummond, Panama 2,000, Le Citadin
** Pour 10 des 16 projets échantillonnés. Projets manquants: Briarcliff, Bois de Préville, Drummond, Panama 2,000, Le Citadin, La Colombe
Source: Bureau d'enregistrement

5.2.2 Profit par transaction et durée de possession

Le tableau 5.6 nous indique que dans les 16 projets que nous avons retenus dans l'échantillon, 165 logements ont donné lieu à une revente depuis leur première acquisition (voir note de pied du tableau 5.6): le profit moyen par transaction s'élève à 12,664$ ce qui signifie une plus value du logement de 23,3%.

Le rendement sur le capital investi, soit la mise de fonds, dans ces cas, est nettement avantageux.

En effet, la mise de fonds moyenne de 22,700$ a donné lieu à un profit de 12,664$ en moyenne. Ces profits ont été réalisés sur de courtes périodes (voir tableau 5.7: Répartition des acheteurs selon la durée de possession): dans 81% des cas, les reventes ont été effectuées moins d'un an après l'achat initial. Le rendement moyen sur le capital investi, si la revente est effectuée 1 an après l'achat se situe à plus de 55%. Ce taux double si la revente a été faite 6 mois après l'acquisition. Si on retient 8 mois comme taux moyen de possession, le rendement annuel moyen sur le capital investi se situerait près de 84%. Exprimé en termes différents, cela veut dire qu'un acheteur a réalisé en moyenne, après seulement 8 mois de possession, un profit non imposable, représentant 84% de rendement, sans compter qu'il a récupéré en même temps son capital investi initialement. Des rendements de cet ordre ne se trouvent que dans des achats spéculatifs de titres boursiers où les risques sont beaucoup plus considérables.

5.2.3 Taux de revente

Notre enquête de 1,401 logements au bureau d'enregistrement nous a montré que 196 logements on été revendus, soient 14% d'entre eux.

TABLEAU 5.6

REVENTES D'UNITÉS: PROFIT RÉALISÉ PAR PROJET, PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE
(octobre-novembre 1982) - échantillon de 16 projets

	Prix d'achat X: 1ère vente	Prix d'achat X: 2ième vente	Profit X	% de profit
Centre-ville, Vieux Montréal				
Ile des Soeurs				
Redpath III (5)	124,290 $	138,100 $	13,810 $	11.0%
Drummond (8)	79,587	109,218	29,631	37.0%
Cours Le Royer III (1)	65,000	71,000	6,000	9.2%
Chateau Champlain (1)	125,000	132,000	7,000	5.6%
Total = (15)	96,543	117,816	21,273	22.0%
Montréal quartier Côte-des-Neiges				
Place Garland (3)	49,269	53,066	3,797	7.7%
Rives de la Rivière des Prairies				
Domaine des Prairies I (49)	41,727	49,626	7,899	18.9%
Domaine des Prairies II (35)	51,342	60,655	9,313	18.0%
Le Chantilly (21)	57,083	80,595	23,512	41.0%
Total = (105)	48,003	59,496	11,493	24.0%
Ville Saint-Laurent				
Manoir Montpellier III (19)	48,516	66,473	17,957	37.0%
Manoir Montpellier IV (1)	59,800	65,000	5,200	8.7%
Total = (20)	49,080	66,399	17,319	35.3%
Côte Saint-Luc				
Le Doray (3)	102,400	121,166	18,766	18.3%
Briarcliff (3)	62,833	67,166	4,333	6.9%
La Colombe (5)	55,460	60,700	5,240	9.4%
Total = (11)	70,272	78,954	8,681	12.3%
Montréal secteur est				
Le Citadin (0)	-	-	-	-
Rive Sud				
Panama 2,000 (0)	-	-	-	-
Bois de Préville (II) (11)	51,600	61,636	10,036	19.4%
GRAND TOTAL (165)*	54,293$	66,957$	12,664 $	23.3%

* Nous verrons plus loin qu'il y a eu en réalité 16 reventes et les 165 regroupées ci-haut sont celles qui apparaissaient sur les listes informatisées au bureau d'enregistrement. Les 31 manquantes, toutes réalisées avant le 1er septembre 1980, auraient exigé des recherches à l'index aux immeubles pour connaître le numéro de l'acte de vente et de là, consulter l'acte de vente pour ressortir le prix, constituant une démarche longue et superflue pour nos fins.

Source: Données du Bureau d'enregistrement

TABLEAU 5.7

RÉPARTITION DES ACHETEURS SELON LA DURÉE DE POSSESSION *
PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE

SECTEURS GÉOGRAPHIQUE			Durée moyenne de possession	Répartition des acheteurs selon la durée de possession (mois) 0 - 6	7 - 12	13-24	25 et +
Montréal, Centre-ville, Ile des Soeurs	148 mois	(22 cas) =	6.7 mois	11 (50%)	10 (45%)	1 (4.5%)	-
Montréal Côte-des-Neiges	10 mois	(4 cas) =	2.5 mois	4 (100%)	-	-	-
Rives de la Rivière Des Prairies	836 mois	(110 cas)=	7.6 mois	56 (51%)	33 (30%)	20 (18%)	1 (1%)
Ville Saint-Laurent	256 mois	(21 cas)=	12.1 mois	2 (9.5%)	11 (52%)	8 (38%)	- -
Côte Saint-Luc	129 mois	(20 cas)=	6.4 mois	13 (65%)	5 (25%)	2 (10%)	- -
Montréal secteur est	-	-	-	-	-	-	-
Rive Sud	173 mois	(19 cas)=	9.1 mois	8 (42%)	6 (32%)	2 10%	3 16%
TOTAL	1,552 mois	(196 cas)=	7.9 mois	94 48%	65 33%	33 17%	4 2%

* Pour les 16 projets échantillonés: premier acheteur

Source: Bureau d'enregistrement

Fait particulier, les reventes sont à plus de 56% concentrées dans un seul secteur, soit les rives de la Rivière des Prairies. Chacun des trois projets enquêtés montre un taux de revente important, d'ailleurs les plus élevés du territoire métropolitain. Les taux de revente sont même très élevés dans les deux phases du projet Domaine des Prairies.

Ces résultats viennent corroborer ceux de l'enquête réalisé par la SCHL en ce qui a trait à la spéculation à court terme, le secteur rives de la Rivière des Prairies y figurant bon premier et de loin par surcroît.

Ces résultats sont également à rapprocher de nos commentaires sur les prix d'achat et sur la mise de fonds initial, ceux-ci étant en moyenne les plus faibles et de loin dans l'ensemble du parc enquêté.

Au total, taux de revente, spéculation à court terme, prix d'achat et mise de fonds initial sont intimement associés pour le secteur rives de la Rivière des Prairies.

Ceci ne constitut pas néanmoins une règle d'or pour d'autres projets ou secteur dans la région de Montréal. C'est ainsi que sur la rive sud, les logements sont dans des mêmes niveaux de prix mais les taux de revente et la spéculation à court terme y sont très faibles.

5.2.4 Distribution des transactions dites spéculatives

Notre enquête de 1,401 logements au bureau d'enregistrement nous a également permis de voir que 68 propriétaires détenaient plus de deux logements.

TABLEAU 5.8

PROPORTION DE REVENTES PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE: échantillon de 16 projets

	Nombre d'unités vendues (Bureau d'enregistrement)	Nombre de reventes*
Montréal centre-ville, Vieux Montréal, Ile des Soeurs		
Redpath III	28	6
Drummond	53	13
Cours le Royer III	51	2
Chateau Champlain	60	1
TOTAL	192	22 (11,5%)
Montréal Côte-des-Neiges		
Place Garland	58	4 (6,8%)
Rives de la Rivière des Prairies		
Domaine des prairies I	119	51
Domaine des Prairies II	99	36
Le Chantilly	92	23
TOTAL	310	110 (35,5%)
Ville Saint-Laurent		
Montpellier III	213	20
Montpellier IV	142	1
TOTAL	355	21 (5,9%)
Côte Saint-Luc		
Le Doray	47	4
Briarcliff	66	9
La Colombe	102	6
TOTAL	215	19 (8,8%)
Montréal secteur est		
Le Citacin	39	- (0%)
Rive sud		
Panama 2,000	120	3
Bois de Préville II	112	17
TOTAL	232	20 (8,6%)
GRAND TOTAL	1,401	196 (14%)

* Ventes par le premier acheteur
Source: Bureau d'enregistrement

La presque totalité de ces 68 propriétaires possédaient 2 logements, dont 19 sur les rives de la Rivière des Prairies et 15 sur la rive sud. De nouveau, ces logements n'ont pas tous nécessairement été acquis dans une perspective spéculative puisque des administrateurs de projets nous ont déjà mentionné que des copropriétaires avaient acheté deux logements mitoyens dans le but de se consituer un logement plus vaste.

Il demeure qu'il y a sûrement un pourcentage élevé de ces unités qui sont détenus en spéculation, surtout si on pense aux 8 propriétaires qui détenaient plus de trois logements. Néanmoins, tous ces propriétaires ne représentent guère plus que 5.2% de l'ensemble.

5.2.5 Taux de spéculation par projet LNH et NON-LNH

Nous explorons ici les taux de spéculation passé et actuelle dans les projets assurés par la SCHL et dans les projets financés ou assurés par d'autres institutions financières.

Il ressort que dans l'ensemble des projets enquêtés, ceux assurés par la SCHL montrent des taux de spéculation passée (17,6%) nettement plus élevés que ceux sur la spéculation en cours (6,6%). On observe l'inverse en ce qui concerne les projets NON-LNH puisque les taux de spéculation passée et actuelle se situent respectivement à 5,8% et à 19,3%.

Le fait que les projets LNH soient en général plus anciens que les projet NON-LNH a permis plus facilement à ce que des reventes puissent s'effectuer ceci d'autant plus que jusqu'à l'été 1981, les conditions de marché étaient bonnes. Ceci tendrait à montrer que les taux de spéculation passée, s'appuyant sur les reventes, furent nettement plus élevés dans les projets LNH que NON-LNH.

TABLEAU 5.9

PROPORTION DE COPROPRIÉTAIRES DÉTENANT 2 UNITÉS OU PLUS*: échantillon de 16 projets

Secteurs géographiques	(total unités vendues)	(2)	(nombre d'unités) (3)	(4 et +)	% de propriétaires détenant 2 unités et +
Vieux Montréal, Centre-ville, et Ile des Soeurs	192 / 179**	8	1	1 (4 unités)	10 (5,6%)
Montréal Côte-des-Neiges	58 /56**	2	-	-	2 (3,0%)
Rives de la Rivière des Prairies	310 / 279**	19	1	2 (12 unités)	22 (7,8%)
Ville Saint-Laurent	355 / 342**	7	1	1 (5 unités)	9 (2,6%)
Côte Saint-Luc	215 / 208**	9	1	-	10 (4,9%)
Montréal Secteur est	39 / 39**	-	-	-	0 (-)
Rive sud	232 / 217**	15	-	-	15 (6,9%)
TOTAL	1,401 / 1,316**	60 (4,5%)	4 (0,3%)	4 (0,3%)	68 (5,2%)

* Copropriétaires qui détiennent ou qui ont détenu 2 unités ou + (Particuliers ou firmes)
**Nombre de copropriétaires
Source: données du Bureau d'enregistrement

TABLEAU 5.10

TAUX DE SPÉCULATION PAR PROJET* : L.N.H. OU NON L.N.H.

PROJETS L.N.H.	Spéculation en cours (firmes exclues)		Spéculation qui a déjà eu lieu	
COURS LE ROYER III**	7.8%	(4)	5.6%	(1)
CHATEAU COROT	non enquêté		6.3%	(1)
DOMAINE DES PRAIRIES I	4.2%	(5)	28.9%	(13)
DOMAINE DES PRAIRIES II	6.0%	(6)	30.8%	(12)
CASCADE DES PRAIRIES	non enquêté		16.7%	(1)
SUNNYBROOK (COLOMBE)	2.9%	(3)	12.5%	(3)
PRESIDENTIAL TOWERS	non enquêté		78.3%	(18)
PLACE GARLAND	10.3%	(6)	0.0%	(0)
MONTPELLIER III	7.9%	(17)	3.4%	(2)
MONTPELLIER IV	7.7%	(11)	4.2%	(2)
L'ESTRAGON	non enquêté		0.0%	(0)
VALBOURG I	non enquêté		11.1%	(1)
VALBOURG II	non enquêté		11.1%	(1)
	6.6%	(52)	17.6%	(55)

PROJETS NON L.N.H.	Spéculation en cours (firmes exclues)		Spéculation qui a déjà eu lieu	
REDPATH II	non enquêté		0%	(0)
REDPATH III	28.6%	(8)	0%	(0)
LE DRUMMOND	39.6%	(21)	0%	(0)
CONDO DU MUSÉE	non enquêté		0%	(0)
LA CASERNE	non enquêté		0%	(0)
CHATEAU CHAMPLAIN	3.3%	(2)	0%	(0)
CONDO DU FLEUVE	non enquêté		0%	(0)
LE CHANTILLY	1.0%	(1)	8.3%	(3)
BRIARCLIFF	1.5%	(1)	8.7%	(2)
MANOIR MACKLE I et II	non enquêté		0%	(0)
LE DORAY	2.0%	(1)	25.0%	(4)
TOURS TIFFANY I et II	non enquêté		0%	(0)
VICOMTE	non enquêté		3%	(1)
LE CITADIN	0%	(0)	0%	(0)
PANAMA 2,000	42.5%	(51)	10.6%	(2)
BOIS DE PRÉVILLE II	30.3%	(34)	11.1%	(3)
	19.3%	(119)	5.8%	(15)

* Projets aucune information: Place Riviera, Park Side, Place Viking

Source: Fiche d'évaluation copropriété divise (S.C.H.L.)

5.3 Conclusion

En somme, le profil de l'acheteur d'un logement en copropriété qui a réalisé un achat spéculatif et qui le détient toujours s'établit comme suit:

- Il s'agit d'un particulier dans 95% des cas,
- de sexe masculin (2/3 des cas),
- anglophone ou francophone 50% ce qui tranche sur le profil des acheteurs en général qui sont francophones de façon prédominante,
- qui provient de la zone d'appartenance du projet ou d'une zone limitrophe

Nous ne possédons pas de données socio-économiques sur les acheteurs de logements qui ont acheté et revendu leur logement. Nous savons cependant qu'en moyenne le prix payé était de 59,900$, que la mise de fonds était de 22,700$ et que le profit moyen réalisé a été de 12,600$; cette vente a été réalisée dans plus de 80% des cas dans l'année suivant l'achat, ce qui a procuré à l'acheteur, en moyenne, un rendement annuel, net d'impôt, sur son investissement de l'ordre de 55%.

Il ressort donc que même si la spéculation n'a pas été un phénomène répandu dans l'ensemble du marché et qu'il ait été plutôt localisé, elle a été le fait d'un petit nombre d'acheteurs qui ont été en mesure de réaliser des bénéfices substantiels en une période inférieure à un an. Qui plus est, ces bénéfices ont été soustraits à l'impôt sur le gain en capital, si ces acheteurs avisés ont déclaré ces logements comme leur résidence principale.

6. Y A-T-IL LIEU DE PRENDRE DES MESURES: COMMENTAIRES ET CONCLUSIONS

Dans les chapitres qui précèdent, nous avons tenté de dimensionner le phénomène de la spéculation qui a eu lieu dans les projets de copropriété.

Il s'agit vraiment d'une tentative, puisque nous sommes conscients que des aspects du phénomène n'ont pu être examinés dans le cadre de ce mandat; il s'agit entre autres de la spéculation à très court terme qui a pu se dérouler pendant la période de mise en marché des logements d'un projet. Étant donné que ces transactions portaient sur des options d'achat qui étaient transigées d'un acheteur à l'autre, il n'en reste aujourd'hui aucune trace qui permette d'en évaluer l'importance.

Un autre aspect très important de la spéculation que nous n'avons pas systématiquement examiné a trait au niveau très élevé des prix que l'ensemble des promoteurs de projets en copropriété ont été en mesure de pratiquer dans le marché montréalais. Ce niveau des prix, anormalement élevé par rapport à l'ensemble des autres prix dans le domaine de l'habitation, a constitué un incitatif puissant pour l'ensemble des promoteurs de projets en copropriété qui bénéficiaient de conditions exceptionnelles de marché et de ce fait pouvaient entrevoir des marges de profit exceptionnellement élevées.

Ce mouvement à la hausse est attribuable à plusieurs facteurs:

- la relative nouveauté de la formule de copropriété

- une forte demande pour les logements en propriété en milieu urbain dense

- une hausse spectaculaire des valeurs immobilières en milieu urbain

- la diminution et la presque disparition de la production des logements locatifs

- les sommes considérables réalisées à la revente par les propriétaires de maisons unifamiliales en milieu urbain.

Dans l'étude de la spéculation dans la copropriété à Montréal, l'on se doit de mentionner au premier chef les promoteurs qui ont lancé des projets de copropriété. Ces personnes ont su profiter d'un climat exceptionnel et ont pu de ce fait appliquer une politique de prix qui leur assurait au départ une marge très élevée; au surplus, comme on l'a constaté rapidement, les prix se sont mis à évoluer à la hausse pendant la période de mise en marché des logements.

Avant d'en arriver à proposer des correctifs à la situation de spéculation dans la copropriété, il convient de se demander si le phénomène est susceptible de se représenter et si il a existé ou existerait un niveau de transactions dites spéculatives qui justifierait une intervention.

A notre avis, la flambée des prix dans la copropriété que l'on a connue en 1979, 1980 et dans la première partie de 1981 est un phénomène qui n'est pas susceptible de se

répéter à Montréal. En effet, le parc de logements en copropriété à Montréal compte déjà près de 9,000 logements dont plus de la moitié auront été ajoutés dans les 5 dernières années.

La taille de ce parc est déjà suffisante pour exercer un contrôle efficace sur les prix par le nombre et la diversité des logements offerts en revente.

Au surplus, le nombre de logements invendus dans des réalisations en copropriété à Montréal laisse présager des ajustements de marché importants qui exerceront un effet à la baisse sur les prix et qui permettront dorénavant aux mécanismes de marché de fonctionner plus librement.

Dans ces circonstances, il nous apparait improbable que la situation puisse se renouveler à Montréal.

D'autre part, le niveau des achats spéculatifs dont il a été fait état dans les chapitres précédents ne constitue pas à notre avis une situation que l'on pourrait qualifier d'alarmante et qui justifie une intervention particulière de la part de la SCHL.

En effet, le phénomène de la spéculation est en quelque sorte un sous produit d'une situation où en même temps on retrouve une demande forte et une offre trop faible. Mais cette situation elle-même est le moteur qui fait démarrer un secteur d'activité et incite plus de producteurs à offrir un plus grand nombre de logements sur le marché. Et jusqu'à ce que l'offre soit suffisante ou soit perçue comme suffisante par les demandeurs, le niveau des prix sera soutenu.

CONCLUSION

A partir des résultats que nous avons été en mesure de tirer de notre étude du phénomène de la spéculation, il nous apparait utile de dégager les éléments suivants qui militent en faveur de ne pas intervenir davantage pour tenter de contrôler le phénomène de la spéculation.

- On constate que le taux d'achats dits spéculatifs, qu'ils soient à court ou à long terme, ne sont pas suffisamment élevés pour que l'on soit justifié d'intervenir sur la seule foi du nombre de telles transactions.

- Quant à la spéculation dite à long terme, nous rappelons que nous avons retenu, pour tenter de la mesurer, le nombre de logements qui n'étaient pas occupés par leur propriétaire et qui étaient soit loués, soit offerts en location. Dans cette catégorie de propriétaires, il se peut fort bien qu'un nombre d'acheteurs ait choisi d'acheter pour des motifs qui n'ont rien à voir avec la spéculation. En effet, l'on constate que la clientèle acheteuse de logements en copropriété se situant dans les groupes d'âges de plus de 55 ans, représente une proportion de près de 40% des acheteurs (selon les résultats de l'enquête SCHL 1982). La copropriété, pour ces groupes d'acheteurs, représente très probablement une alternative au logement locatif destiné à des personnes âgées - qu'il s'agisse de logements autonomes spécifiquement conçus à ces fins ou tout simplement de logements normaux sur le marché.

  Si l'on retient cette hypothèse, il est plausible que certains logements en copropriété aient été acquis par certains acheteurs du groupe des plus de 55 ans

à titre de résidence qu'ils occuperont plus tard, une fois arrivée la retraite, par exemple. Ces logements qui ont été achetés sécurisent leurs propriétaires en les assurant d'un logement en propriété, dans un quartier qu'ils auront choisi, une fois qu'ils auront décidé de vendre ou de quitter leur logement. Entretemps le logement est loué et apporte au propriétaire certains avantages fiscaux. Des discussions que nous avons eues avec certaines personnes qui se proposaient de réaliser l'achat de logements en copropriété confirment cette façon de procéder pour un certain nombre d'acheteurs.

- Le niveau généralement très élevé des mises de fonds qui ont été versées par les acheteurs de logements en copropriété assure les prêteurs hypothécaires contre des variations à la baisse des valeurs suite à une flambée spéculative. Au surplus, ces mises de fonds élevées représentent une garantie que les acheteurs vont remédier à des situations d'arrérage et ne pas laisser leur prêteur entreprendre des procédures de reprise du logement.

- Le nombre relativement peu élevé des logements occupés par des locataires ne constitue pas un facteur susceptible de nuire à l'harmonie des relations entre les copropriétaires au sein des projets.

- Il a été démontré que la spéculation à court et à long terme n'est pas un phénomène répandu également à l'ensemble du parc de logements en copropriété. Il est concentré dans des zones géographiques précises et dans des intervalles de prix précis. La spéculation à court terme se concentre sur les Rives de la Rivière des Prairies, dans des logements dont le prix moyen était de 52,700$ alors que la spéculation à long terme se retrouve surtout au centre-ville, dans des logementts dont le prix moyen est supérieur a 109,800$.

- Il ne nous apparait pas indiqué d'adopter des mesures destinées à contrer la spéculation alors que le marché de la copropriété neuve vient de traverser un épisode de taux d'intérêts très élevés et connait certaines difficultés d'absorption. Les forces du marché vont exercer un effet modérateur sur les prix.

- L'ensemble des politiques gouvernementales visent à réduire le taux d'inflation à des niveaux acceptables. Les hauts taux d'intérêt ont eu l'effet de perturber considérablement le marché du logement existant. Or ce secteur permettait à des propriétaires de réaliser des profits considérables à la revente de leur maison et d'ainsi alimenter un marché inflationniste dans la copropriété neuve. Les indications que nous possédons ne nous laissent pas présager une reprise importante du secteur de la maison existante et une hausse correspondante des prix qui relancerait les prix dans la copropriété neuve.

- Il y a également lieu de souligner que des concurrents à la copropriété sont apparus depuis quelques mois: il s'agit de la copropriété à faible hauteur, de prix raisonnable qui s'inscrit à l'intérieur des paramètres des programmes gouvernementaux d'aide à l'accession à la propriété. Ces programmes (subvention de 3,000$ du gouvernement fédéral, Corvée Habitation et programme d'accession à la propriété) ont établi des prix maxima. Dans ces conditions, il est difficile de penser que des achats et reventes spéculatifs puissent être réalisés à grande échelle.

ANNEXE I

PROPORTION DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT ACHETES ET REVENDUS EN SPECULATION

PAR PROJET: POUR L'UNIVERS ENQUÊTE = 32 PROJETS

PROJETS

Codes de réponses		Redpath II	Le Drummond	Condo du Musée	Redpath III	La Caserne	Condo Champlain	Chateau Corot	Le Royer III	Briar-cliff	Sunny-brook	Total univers enquête
Spéculation peu probable	1.	7 *	7	2	2	11	14	15	17	19	21	495
		1.4	1.4	0.4	0.4	2.2	2.8	3.0	3.4	3.8	4.2	82.6%
		100.0	87.5	100.0	66.7	100.0	100.0	93.8	94.4	82.6	87.5	
		1.2	1.2	0.3	0.3	1.8	2.3	2.5	2.8	3.2	3.5	
Spéculation probable	2.	0	0	0	0	0	0	1	0	2	2	55
		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.8	0.0	3.6	3.6	9.2%
		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.3	0.0	8.7	8.3	
		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.3	0.3	
Spéculation très probable	3.	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	9
		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	11.1	0.0	0.0	1.5%
		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.6	0.0	0.0	
		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	
Spéculation très probable	4.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	11
		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	9.1	1.8%
		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	4.2	
		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	
Spéculation peu probable (constructeur)	5.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3
		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5%
		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
Spéculation peu probable (intermédiaire)	6.	0	1	0	1	0	0	0	0	2	0	26
		0.0	3.8	0.0	3.8	0.0	0.0	0.0	0.0	7.7	0.0	4.3 %
		0.0	12.5	0.0	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	8.7	0.0	
		0.0	0.2	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	0.0	
		7	8	2	3	11	14	16	18	23	24	599
		1.2	1.3	0.3	0.5	1.8	2.3	2.7	3.0	3.8	4.0	100.0 %

* Nombre d'unités
% Rangée
% Colonne
% Total

SOURCE: traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982

PROPORTION DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT ACHETES ET REVENDUS EN SPECULATION
PAR PROJET: POUR L'UNIVERS ENQUÊTE = 32 PROJETS

PROJETS

Codes de réponses	Le Dorey	Le Vicomte	Tours Tiffany	Manoir Mackie	Presidential Tower	Place Garland	Place Riviera	Montpellier III	Montpellier IV	Des Prairies I	Total univers enquêté
1. Spéculation peu probable	12 *	32	23	9	4	5	6	54	46	24	495
	2.4	6.5	4.6	1.8	0.8	1.0	1.2	10.9	9.3	4.8	82.6 %
	75.0	97.0	95.8	90.0	17.4	100.0	60.0	91.5	95.8	53.3	
	2.0	5.3	3.8	1.5	0.7	0.8	1.0	9.0	7.7	4.0	
2. Spéculation probable	4	1	0	0	8	0	4	1	1	12	55
	7.3	1.8	0.0	0.0	14.5	0.0	7.3	1.8	1.8	21.8	9.2 %
	25.0	3.0	0.0	0.0	34.8	0.0	40.0	1.7	2.1	26.7	
	0.7	0.2	0.0	0.0	1.3	0.0	0.7	0.2	0.2	2.0	
3. Spéculation très probable	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	9
	0.0	0.0	0.0	0.0	66.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5 %
	0.0	0.0	0.0	0.0	26.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
	0.0	0.0	0.0	0.0	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
4. Spéculation très probable	0	0	0	0	4	0	0	1	1	1	11
	0.0	0.0	0.0	0.0	36.4	0.0	0.0	9.1	9.1	9.1	1.8 %
	0.0	0.0	0.0	0.0	17.4	0.0	0.0	1.7	2.1	2.2	
	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7	0.0	0.0	0.2	0.2	0.2	
5. Spéculation peu probable (constructeur)	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	3
	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	33.3	0.0	0.0	0.5 %
	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.7	0.0	0.0	
	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	
6. Spéculation peu probable (intermédiaire)	0	0	1	1	1	0	0	2	0	8	26
	0.0	0.0	3.8	3.8	3.8	0.0	0.0	7.7	0.0	30.8	4.3 %
	0.0	0.0	4.2	10.0	4.3	0.0	0.0	3.4	0.0	17.8	
	0.0	0.0	0.2	0.2	0.2	0.0	0.0	0.3	0.0	1.3	
	16	33	24	10	23	5	10	59	48	45	599
	2.7	5.5	4.0	1.7	3.8	0.8	1.7	9.8	8.0	7.5	100.0 %

* Nombre d'unités
% Rangée
% Colonne
% Total

SOURCE: traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982

PROPORTION DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT ACHETES ET REVENDUS EN SPECULATION
PAR PROJET: POUR L'UNIVERS ENQUETE = 32 PROJETS

PROJETS

Codes de réponses		Des Prairies II	Le Citadin	Condo du Fleuve	De Préville II	Panama 2,000	Chantilly	Cascade des Prairies	L'estragon	Parkside	Place Viking	Total univers enquêté
Spéculation peu probable	1.	27	19	6	22	15	28	5	11	6	11	495
		5.5	3.8	1.2	4.4	3.0	5.7	1.0	2.2	1.2	2.2	82.6 %
		69.2	100.0	100.0	81.5	78.9	77.8	83.3	100.0	85.7	91.7	
		4.5	3.2	1.0	3.7	2.5	4.7	0.8	1.8	1.0	1.8	
Spéculation probable	2.	11	0	0	0	1	3	1	0	0	1	55
		20.0	0.0	0.0	0.0	1.8	5.5	1.8	0.0	0.0	1.8	9.2 %
		28.2	0.0	0.0	0.0	5.3	8.3	16.7	0.0	0.0	8.3	
		1.8	0.0	0.0	0.0	0.2	0.5	0.2	0.0	0.0	0.2	
Spéculation très probable	3.	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	9
		0.0	0.0	0.0	11.1	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5 %
		0.0	0.0	0.0	3.7	5.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
		0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
Spéculation très probable	4.	1	0	0	2	0	0	0	0	0	0	11
		9.1	0.0	0.0	18.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.8 %
		2.6	0.0	0.0	7.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
		0.2	0.0	0.0	0.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
Spéculation peu probable (construction)	5.	0	0	0	1	1	0	0	0	0	0	3
		0.0	0.0	0.0	33.3	33.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.5 %
		0.0	0.0	0.0	3.7	5.3	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
		0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	
Spéculation peu probable (intermédiaire)	6.	0	0	0	1	1	5	0	0	1	0	26
		0.0	0.0	0.0	3.8	3.8	19.2	0.0	0.0	3.8	0.0	4.3 %
		0.0	0.0	0.0	3.7	5.3	13.9	0.0	0.0	14.3	0.0	
		0.0	0.0	0.0	0.2	0.2	0.8	0.0	0.0	0.2	0.0	
		39	19	6	27	19	36	6	11	7	12	599
		6.5	3.2	1.0	4.5	3.2	6.0	1.0	1.8	1.2	2.0	100.0 %

* Nombre d'unités
% Rangée
% Colonne
% Total

SOURCE: traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982

PROPORTION DE LOGEMENTS POTENTIELLEMENT ACHETES ET REVENDUS EN SPECULATION PAR PROJET: POUR L'UNIVERS ENQUETE = 12 PROJETS

Codes de réponses		PROJETS Val-bourg I	Val-bourg II	Total univers enquêté
Spéculation peu probable	1.	7 *	8	495
		1.4	1.6	82.6%
		77.8	88.9	
		1.2	1.3	
Spéculation probable	2.	1	1	55
		1.8	1.8	9.2%
		11.1	11.1	
		0.2	0.2	
Spéculation très probable	3.	0	0	9
		0.0	0.0	1.5%
		0.0	0.0	
		0.0	0.0	
Spéculation très probable	4.	0	0	11
		0.0	0.0	1.8 %
		0.0	0.0	
		0.0	0.0	
Spéculation peu probable (constructeur)	5.	0	0	3
		0.0	0.0	0.5 %
		0.0	0.0	
		0.0	0.0	
Spéculation peu probable (intermédiaire)	6.	1	0	26
		3.8	0.0	4.3 %
		11.1	0.0	
		0.2	0.0	
		9	9	599
		1.5	1.5	100.0 %

* Nombre d'unités
% Rangée
% Colonne
% Total

SOURCE: traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982

ANNEXE II

PRIX D'ACHAT MOYEN SELON LE QUADRIMESTRE D'ACHAT PAR PROJET

Univers enquêté = 32 projets

Nombre d'unités	Quadrimestre d'achat	Nom du projet	Total ($)	Prix d'achat moyen ($)	Standard déviation	Variance
N FOR ENTIRE POPULATION (516)			36782775.0000	71284.4477*	29607.8443	876624443.5565
92	101.	TERR REDPATH II	578000.0000	96333.3333**	16206.9944	262666666.6667
(6) OFFRE	801.		198000.0000	99000.0000	18384.7763	338000000.0000
(2) OFFRE	802.		283000.0000	94333.3333	21779.1950	474333333.3333
(3) OFFRE	803.		97000.0000	97000.0000	0.0	0.0
(1)						
92	201.	LE DRUMMOND	557100.0000	92850.0000**	22748.5164	517495000.0000
(6) OFFRE	793.		75000.0000	75000.0000	0.0	0.0
(1) OFFRE	801.		251100.0000	83700.0000	10750.3488	115570000.0000
(3) OFFRE	803.		96000.0000	96000.0000	0.0	0.0
(1) OFFRE	821.		135000.0000	135000.0000	0.0	0.0
(1)						
92	301.	CONDO DU MUSEE	580000.0000	290000.0000**	14142.1356	200000000.0000
(2) OFFRE	803.		280000.0000	280000.0000	0.0	0.0
(1) OFFRE	811.		300000.0000	300000.0000	0.0	0.0
(1)						
92	401.	TERR REDPATH III	439000.0000	146333.3333**	30059.6629	903583333.3333
(3) OFFRE	803.		130500.0000	130500.0000	0.0	0.0
(1) OFFRE	811.		127500.0000	127500.0000	0.0	0.0
(1) OFFRE	812.		181000.0000	181000.0000	0.0	0.0
(1)						

* Prix d'achat moyen pour l'univers enquêté

** Prix d'achat moyen pour l'ensemble des unités enquêtés du projet SOURCE: traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982

PRIX D'ACHAT MOYEN (suite)

Nombre d'unités	Quadrimestre d'achat	Nom du projet	Total ($)	Prix d'achat moyen ($)	Standard deviation	Variance
V2	501.	LA CASERNE	650750.0000	72305.5556 **	23612.6879	557559027.7778
(9)						
OFFRE	802.		52500.0000	52500.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	803.		99500.0000	49750.0000	22980.9704	528125000.0000
(2)						
OFFRE	811.		323750.0000	80937.5000	21987.0938	483432291.6667
(4)						
OFFRE	812.		100000.0000	100000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	821.		75000.0000	75000.0000	0.0	0.0
(1)						
V2	601.	CONDO CHAMPLAIN	1264240.0000	114930.9091 **	9293.2507	86364509.0909
(11)						
OFFRE	803.		466000.0000	116500.0000	8346.6560	69666666.6667
(4)						
OFFRE	811.		563240.0000	112648.0000	12176.1866	148259520.0000
(5)						
OFFRE	813.		115000.0000	115000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	821.		120000.0000	120000.0000	0.0	0.0
(1)						
V2	701.	CHATEAU COROT	1135630.0000	87356.1538 **	15871.7986	251913992.3077
(13)						
OFFRE	803.		538630.0000	76947.1429	11107.0349	123366223.8095
(7)						
OFFRE	811.		80000.0000	80000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	812.		200000.0000	100000.0000	8485.2814	72000000.0000
(2)						
OFFRE	813.		317000.0000	105666.6667	6027.7138	36333333.3333
(3)						

CRITERION VARIABLE V46

PRIX D'ACHAT MOYEN (suite)

Nombre d'unités	Quadrimestre d'achat	Nom du projet	Total ($)	Prix d'achat moyen ($)	Standard déviation	Variance
V2	801.	LE ROYER III	1398000.0000	93200.0000 **	27923.8761	779742857.1429
(15)						
OFFRE	801.		78000.0000	78000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	802.		217000.0000	108500.0000	33234.0187	**********
(2)						
OFFRE	803.		243000.0000	81000.0000	1732.0508	3000000.0000
(3)						
OFFRE	811.		527000.0000	105400.0000	43310.5068	**********
(5)						
OFFRE	812.		250000.0000	83333.3333	2886.7513	8333333.3333
(3)						
OFFRE	813.		83000.0000	83000.0000	0.0	0.0
(1)						
V2	902.	BRIARCLIFF	1546000.0000	67217.3913 **	8941.5095	79950692.8854
(23)						
OFFRE	791.		62000.0000	62000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	792.		59000.0000	59000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	793.		579500.0000	64388.8889	6537.2862	42736111.1111
(2)						
OFFRE	801.		210500.0000	70166.6667	10680.9800	114083333.3333
(3)						
OFFRE	802.		335000.0000	67000.0000	10434.3184	108875000.0000
(5)						
OFFRE	803.		300000.0000	75000.0000	10295.6301	106000000.0000
(1)						
V2	1102.	SUNNYBROOK	1397845.0000	66564.0476 **	14308.9210	204745219.0476
(21)						
OFFRE	803.		315345.0000	63069.0000	15158.0154	229765430.0000
(5)						
OFFRE	811.		328000.0000	65600.0000	13964.4191	195005000.0000
(5)						
OFFRE	812.		545500.0000	68187.5000	15836.0713	250781250.0000
(8)						
OFFRE	813.		129000.0000	64500.0000	19091.8031	364500000.0000
(2)						
OFFRE	821.		80000.0000	80000.0000	0.0	0.0
(1)						

PRIX D'ACHAT MOYEN (suite)

Nombre d'unités	Quadrimestre d'achat	Nom du projet	Total ($)	Prix d'achat moyen ($)	Standard déviation	Variance
V2	1202.	LE DORAY	1909000.0000	127266.6667**	55919.4867	**********
(15)						
OFFRE	793.		97000.0000	97000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	801.		746000.0000	124333.3333	35086.5596	**********
(6)						
OFFRE	802.		278000.0000	139000.0000	57982.7561	**********
(2)						
OFFRE	803.		254000.0000	127000.0000	74953.3188	**********
(2)						
OFFRE	811.		162000.0000	162000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	812.		265000.0000	132500.0000	3535.5339	12500000.0000
(2)						
OFFRE	813.		107000.0000	107000.0000	0.0	0.0
(1)						
V2	1302.	LE VICOMTE	2876850.0000	99201.7241**	20450.1767	418209729.0640
(29)						
OFFRE	801.		79700.0000	79700.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	803.		828150.0000	103518.7500	8909.6231	79381383.9286
(8)						
OFFRE	811.		676100.0000	96585.7143	16362.6025	267734761.9048
(7)						
OFFRE	812.		350700.0000	87675.0000	20158.2696	406355833.3333
(4)						
OFFRE	813.		221000.0000	110500.0000	3535.5339	12500000.0000
(2)						
OFFRE	821.		376200.0000	94050.0000	26071.8078	679743333.3333
(4)						
OFFRE	822.		345000.0000	115000.0000	45044.4225	**********
(3)						
V2	1402.	TOURS TIFFANY	2325500.0000	105704.5455**	11666.6589	136110930.7359
(22)						
OFFRE	803.		1446500.0000	103321.4286	11220.8719	125907967.0330
(14)						
OFFRE	811.		216000.0000	108000.0000	9899.4949	98000000.0000
(2)						
OFFRE	812.		125000.0000	125000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	813.					

PRIX D'ACHAT MOYEN (suite)

Nombre d'unités	Quadrimestre d'achat	Nom du projet	Total ($)	Prix d'achat moyen ($)	Standard déviation	Variance
OFFRE	821.		349000.0000	116333.3333**	2309.4011	5333333.3333
(3)						
OFFRE	822.		89000.0000	89000.0000	0.0	0.0
(1)						
V2	1502.	MANOIR MACKLE	732620.0000	91577.5000	10061.4991	101233764.2857
(8)						
OFFRE	803.		448620.0000	89724.0000	11812.7423	139540880.0000
(5)						
OFFRE	821.		284000.0000	94666.6667	7234.1781	52333333.3333
(3)						
V2	1702.	PRESIDENTIAL TOWERS	1175402.0000	51104.4348**	10975.6929	120465834.1660
(23)						
OFFRE	792.		52000.0000	52000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	802.		670002.0000	47857.2857	6844.5715	46848158.5275
(14)						
OFFRE	803.		138400.0000	46133.3333	13250.4088	175573333.3333
(3)						
OFFRE	811.		216000.0000	72000.0000	8717.7979	76000000.0000
(3)						
OFFRE	812.		99000.0000	49500.0000	707.1068	500000.0000
(2)						
V2	1802.	PLACE GARLAND	197500.0000	49375.0000**	8380.2844	70229166.6667
(4)						
OFFRE	803.		52000.0000	52000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	811.		39000.0000	39000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	812.		59000.0000	59000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	813.		47500.0000	47500.0000	0.0	0.0
(1)						
V2	2105.	PLACE RIVIERA	273500.0000	34187.5000**	5713.0021	32638392.8571
(8)						
OFFRE	821.		166500.0000	33300.0000	5403.7024	29200000.0000
(5)						
OFFRE	822.		107000.0000	35666.6667	7112.1961	50583333.3333
(3)						

Nombre d'unités	Quadrimestre d'achat	Nom du projet	Total ($)	Prix d'achat moyen ($)	Standard déviation	Variance
V2	2206.	MONTPELLIER III	2352802.0000	49016.7083**	11122.3402	123706452.6365
(48)						
OFFRE	791.		131990.0000	43996.6667	5285.8333	27940033.3333
(3)						
OFFRE	792.		338890.0000	48412.8571	6289.8986	39562823.8095
(7)						
OFFRE	793.		635936.0000	45424.0000	16290.2349	265371719.5385
(14)						
OFFRE	801.		633187.0000	48706.6923	5317.0235	28270739.3374
(13)						
OFFRE	802.		264900.0000	52980.0000	7700.7792	59302000.0000
(5)						
OFFRE	803.		209899.0000	52474.7500	9617.9078	92504150.2500
(4)						
OFFRE	811.		65000.0000	65000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	812.		73000.0000	73000.0000	0.0	0.0
(1)						
V2	2306.	MONTPELLIER IV	2893156.0000	67282.6977**	13342.6362	178025939.3260
(43)						
OFFRE	793.		125000.0000	125000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	803.		1123556.0000	62419.7778	9302.1632	86530240.8889
(18)						
OFFRE	811.		926700.0000	71284.6154	10604.2323	112449743.5897
(13)						
OFFRE	812.		559900.0000	62211.1111	4780.6440	22931111.1111
(9)						
OFFRE	813.		80000.0000	80000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	821.		78000.0000	78000.0000	0.0	0.0
(1)						
V2	2607.	DES PRAIRIES I	1878150.0000	49425.0000**	11824.4863	139865777.0270
(38)						
OFFRE	793.		50500.0000	50500.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	801.		562650.0000	43280.7692	9750.7380	95076891.0256
(13)						
OFFRE	802.		298000.0000	42571.4286	7960.4678	63369047.6190
(7)						
OFFRE	803.		332000.0000	55333.3333	13592.8903	184766666.6667
(6)						

Nombre d'unités	Quadrimestre d'achat	Nom du projet	Total ($)	Prix d'achat moyen ($)	Standard déviation	Variance
OFFRE	811.		106500.0000	53250.0000	12374.3687	153125000.0000
(2)						
OFFRE	812.		403500.0000	57642.8571	10726.5802	115058523.8095
(7)						
OFFRE	813.		125000.0000	62500.0000	3535.5339	12500000.0000
(2)						
V2	2707.	DES PRAIRIES II	1864850.0000	54848.5294**	8128.0238	66064770.4991
(34)						
OFFRE	801.		46300.0000	46300.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	802.		215000.0000	53750.0000	6652.0673	44250000.0000
(4)						
OFFRE	803.		199250.0000	49812.5000	5428.9924	29473958.3333
(4)						
OFFRE	811.		317050.0000	52841.6667	7676.6149	58930416.6667
(6)						
OFFRE	812.		548250.0000	54825.0000	10342.7712	106972916.6667
(10)						
OFFRE	813.		233500.0000	58375.0000	4571.1961	20895833.3333
(4)						
OFFRE	821.		252000.0000	63000.0000	6271.6292	39333333.3333
(4)						
OFFRE	822.		53500.0000	53500.0000	0.0	0.0
(1)						
V2	2807.	LE CITADIN	1187050.0000	79136.6667**	5322.6090	28330166.6667
(15)						
OFFRE	811.		249000.0000	83000.0000	3464.1016	12000000.0000
(3)						
OFFRE	812.		448000.0000	74666.6667	4833.9080	23366666.6667
(6)						
OFFRE	813.		78500.0000	78500.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	821.		329050.0000	82262.5000	3666.3731	13442291.6667
(4)						
OFFRE	822.		82500.0000	82500.0000	0.0	0.0
(1)						
V2	2909.	CONDO DU FLEUVE	311000.0000	77750.0000**	7588.3683	57583333.3333
(4)						
OFFRE	811.		78000.0000	78000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	812.		75000.0000	75000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	813.		70000.0000	70000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE.	821.		88000.0000	88000.0000	0.0	0.0

PRIX D'ACHAT MOYEN (suite)

Nombre d'unités	Quadrimestre d'achat	Nom du projet	Total ($)	Prix d'achat moyen ($)	Standard déviation	Variance
V2	3012.	DE PREVILLE II	1299000.0000	56478.2609**	12222.8161	149397233.2016
(23)						
OFFRE	791.		46500.0000	46500.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	792.		45000.0000	45000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	801.		59500.0000	59500.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	802.		240000.0000	48000.0000	6528.7824	42625000.0000
(5)						
OFFRE	803.		418000.0000	59714.2857	8934.2839	79821428.5714
(7)						
OFFRE	811.		215000.0000	53750.0000	13847.3824	191750000.0000
(4)						
OFFRE	812.		155000.0000	77500.0000	707.1068	500000.0000
(2)						
OFFRE	821.		75000.0000	75000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	822.		45000.0000	45000.0000	0.0	0.0
(1)						
V2	3212.	PANAMA 2000	813000.0000	50812.5000**	7884.3199	62162500.0000
(16)						
OFFRE	811.		154000.0000	51333.3333	13051.1813	170333333.3333
(3)						
OFFRE	812.		362000.0000	51714.2857	6903.2429	47654761.9048
(7)						
OFFRE	813.		142500.0000	47500.0000	11169.1540	124750000.0000
(3)						
OFFRE	821.		100500.0000	50250.0000	2474.8737	6125000.0000
(2)						
OFFRE	822.		54000.0000	54000.0000	0.0	0.0
(1)						
V2	3310.	CHANTILLY	2041900.0000	65867.7419**	16951.0154	287336924.7312
(31)						
OFFRE	793.		61000.0000	61000.0000	0.0	0.0
(1)						

PRIX D'ACHAT MOYEN (suite)

Nombre d'unités	Quadrimeste d'achat	Nom du projet	Total ($)	Prix d'achat moyen ($)	Standard déviation	Variance
OFFRE	801.		301300.0000	50216.6667	4870.4894	23721666.6667
(6)						
OFFRE	802.		545000.0000	68125.0000	19586.3473	383625000.0000
(8)						
OFFRE	803.		482500.0000	60312.5000	6886.5163	47424107.1429
(8)						
OFFRE	811.		286600.0000	71650.0000	3749.2221	14056666.6667
(4)						
OFFRE	812.		164500.0000	82250.0000	13081.4755	171125000.0000
(2)						
OFFRE	813.		86000.0000	86000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	821.		115000.0000	115000.0000	0.0	0.0
(1)						
V2	3507.	CASC DS PRAIRIES	278250.0000	69562.5000**	8728.2468	76182291.6667
(4)						
OFFRE	812.		139500.0000	69750.0000	13788.5822	190125000.0000
(2)						
OFFRE	813.		73750.0000	73750.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	822.		65000.0000	65000.0000	0.0	0.0
(1)						
V2	3706.	L ESTRAGON	683350.0000	75927.7778**	12933.1239	167265694.4444
(9)						
OFFRE	811.		221100.0000	73700.0000	11699.1453	136870000.0000
(3)						
OFFRE	812.		124250.0000	62125.0000	3005.2038	9031250.0000
(2)						
OFFRE	813.		255500.0000	85166.6667	13419.5132	180083333.3333
(3)						
OFFRE	822.		82500.0000	82500.0000	0.0	0.0
(1)						
V2	11002.	PARKSIDE	512500.0000	85416.6667**	9881.3798	97641666.6667
(6)						
OFFRE	793.		267000.0000	89000.0000	13892.4440	193000000.0000
(3)						
OFFRE	801.		78000.0000	78000.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	802.		82500.0000	82500.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	803.		85000.0000	85000.0000	0.0	0.0
(1)						

PRIX D'ACHAT MOYEN (suite)

Nombre d'unités	Quadrimestre d'achat	Nom du projet	Total ($)	Prix d'achat moyen ($)	Standard déviation	Variance
V2	12005.	PLACE VIKING	551960.0000	45996.6667**	3535.6556	12500860.6061
(12)						
OFFRE	812.		271360.0000	45226.6667	2670.6304	7132266.6667
(6)						
OFFRE	813.		280600.0000	46766.6667	4352.7769	18946666.6667
(6)						
V2	12407.	VAL BOURG I	493370.0000	70481.4286**	4998.4745	24984747.6190
(7)						
OFFRE	811.		206470.0000	68823.3333	3321.6913	11033633.3333
(3)						
OFFRE	812.		72500.0000	72500.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	813.		148500.0000	74250.0000	8131.7280	66125000.0000
(2)						
OFFRE	821.		65900.0000	65900.0000	0.0	0.0
(1)						
V2	12507.	VAL BOURG II	585500.0000	73187.5000**	4628.6183	21424107.1429
(8)						
OFFRE	803.		66500.0000	66500.0000	0.0	0.0
(1)						
OFFRE	811.		211000.0000	70333.3333	1527.5252	2333333.3333
(3)						
OFFRE	813.		228000.0000	76000.0000	1732.0508	3000000.0000
(3)						
OFFRE	821.		80000.0000	80000.0000	0.0	0.0
(1)						

TOTAL CASES = 603
MISSING CASES = 87 OR 14.4 PCT.

CPU TIME REQUIRED.. 0.22 SECONDS

ANNEXE III

PRIX D'ACHAT MOYEN PAR CODE DE RÉPONSES SELON LA DATE DE L'OFFRE D'ACHAT

Pour l'univers enquêté = 32 projets

CODE DE RÉPONSES		DATE DE SIGNATURE DE L'OFFRE D'ACHAT				PRIX D'ACHAT MOYEN
		1979	1980	1981	1982	
CODE I =	Spéculation peu probable	57,207 $ (45)	72,439 $ (184)	75,139 $ (160)	79,091 $ (29)	72,294 $ (418)
CODE II, III et IV =	Spéculation probable et très probable	52,000 (1)	54,533 (28)	70,267 (28)	59,384 (13)	61,692 (70)
CODE V =	Spéculation peu probable Revente par le constructeur	-	53,000 (1)	49,000 (2)	-	50,335 (3)
CODE VI =	Spéculation peu probable Revente par un intermédiaire	-	82,250 (4)	76,961 (13)	107,250 (4)	83,928 (21)
	TOTAL	57,093 $ (46)	70,238 $ (217)	(74,326)$ (203)	75,970 $ (46)	71,193 $ (512)

Source: Traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982 sur la copropriété divise

TABLEAU 9.1

PRIX D'ACHAT MOYEN PAR SECTEUR GÉOGRAPHIQUE SELON LA DATE DE L'OFFRE D'ACHAT

Pour l'univers enquêté = 32 projets

SECTEUR GÉOGRAPHIQUE	DATE DE SIGNATURE DE L'OFFRE D'ACHAT				PRIX D'ACHAT MOYEN
	1979	1980	1981	1982	
SECTEUR I Centre-ville, Vieux Montréal, Ile des Soeurs	75,000 $ (1)	90,690 $ (32)	109,223 $ (29)	110,000 $ (3)	101,380 $ (65)
SECTEUR II Rives de la Rivière des Prairies	55,750 (2)	52,315 (57)	61,526 (44)	52,937 (16)	55,862 (119)
SECTEUR III Ville Saint-Laurent	49,272 (25)	55,788 (40)	69,862 (33)	80,250 (2)	59,293 (100)
SECTEUR IV Cote Saint-Luc	69,781 (16)	83,522 (76)	83,768 (44)	101,546 (15)	83,928 (151)
SECTEUR V Secteurs est et ouest de l'île de Montréal	-	66,500 (1)	64,527 (34)	79,635 (7)	67,092 (42)
SECTEUR VI Rive-Sud	45,750 (2)	55,192 (13)	54,131 (19)	54,900 (5)	54,153 (39)
TOTAL	57,093 $ (46)	70,207 $ (219)	78,326 $ (203)	76,930 $ (48)	71,284 $ (516)

Source: Traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982 sur la copropriété divise

PRIX D'ACHAT MOYEN PAR TAILLE DE BÂTIMENT SELON LA DATE DE L'OFFRE D'ACHAT

Pour l'univers enquêté = 32 projets

TAILLE DE BÂTIMENT	DATE DE SIGNATURE DE L'OFFRE D'ACHAT				PRIX D'ACHAT MOYEN
	1979	1980	1981	1982	
Moins de 59 unités	91,000 $ (4)	111,303 $ (28)	83,928 $ (50)	79,635 $ (7)	92,521 $ (89)
60 à 119 unités	61,156 (16)	66,489 (125)	69,263 (107)	70,968 (32)	67,756 (280)
120 unités et +	49,377 (26)	59,815 (66)	75,666 (46)	96,022 (9)	65,145 (147)
TOTAL	57,093 (46)	70,207 (219)	74,326 (203)	76,930 (48)	71,284 (516)

Source: Traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982 sur la copropriété divise

PRIX D'ACHAT MOYEN PAR TYPE DE LOGEMENT SELON LA DATE DE L'OFFRE D'ACHAT

Pour l'univers enquêté = 32 projets

NOMBRE DE CHAMBRES A COUCHER	DATE DE SIGNATURE DE L'OFFRE D'ACHAT				PRIX D'ACHAT MOYEN
	1979	1980	1981	1982	
0 cc	-	33,500$ (1)	-	-	33,500 $ (1)
1 cc et 2 cc	51,936 (25)	65,703 (152)	70,463 (137)	70,551 (34)	67,061 (348)
3 cc et 4 cc	64,604 (19)	81,501 (64)	77,993 (63)	92,421 (14)	79,069 (160)
TOTAL	57,406 $ (44)	70,213$ (217)	72,834 $ (200)	76,929 $ (48)	70,770 $ (509)

Source: Traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982 sur la copropriété divise

PRIX D'ACHAT MOYEN PAR TYPE DE LOGEMENT SELON LA DATE DE L'OFFRE D'ACHAT

Pour l'univers enquêté = 32 projets

NOMBRE DE PIECES	DATE DE SIGNATURE DE L'OFFRE D'ACHAT				PRIX D'ACHAT MOYEN
	1979	1980	1981	1982	
Moins de 4 pièces	49,161 $ (18)	59,111 $ (109)	64,253 $ (79)	62,030 $ (23)	60,396 $ (229)
5 à 6 pièces	56,781 (23)	79,642 (99)	78,848 (93)	87,526 (21)	77,803 (236)
7-8-9- pièces	86,666 (3)	92,005 (10)	96,266 (24)	115,000 (3)	93,560 (40)
TOTAL	55,701 $ (44)	69,753 $ (218)	75,098 $ (196)	76,802 $ (46)	71,158 $ (505)

Source: Traitement informatique des données de l'enquête S.C.H.L. 1982 sur la copropriété divise